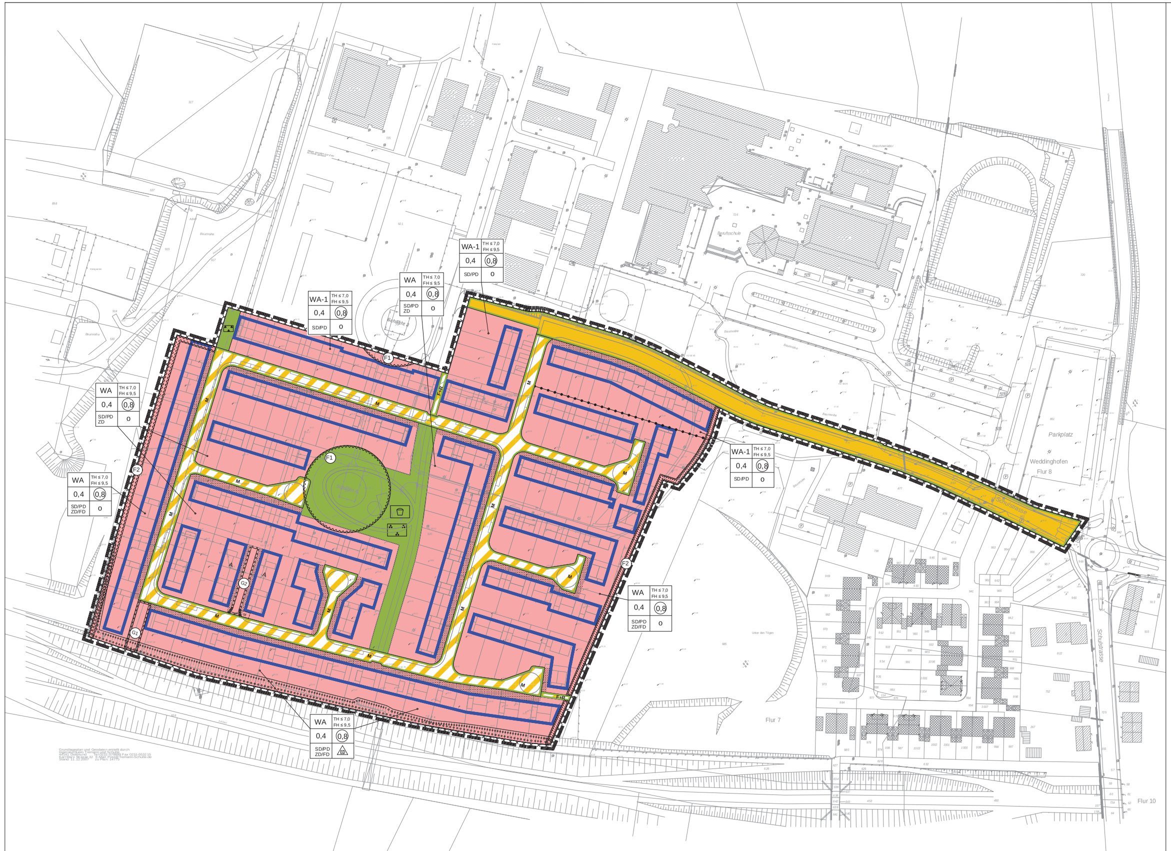


PLANUNTERLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	BILLIGUNGS- UND OFFENLAGE-BESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG	OFFENLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S.58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 26.05.2011 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 14.06.2011 sowie durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 15.06.2011 bis 29.06.2011 durchgeführt.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am __.__.____ den Bebauungsplan gebilligt und seine Offenlage beschlossen.	Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) BauGB am __.__.____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt __ der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehhörigen Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom __.__._____ bis einschließlich __.__._____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan am __.__._____ als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ist am __.__._____ ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. _____ der Stadt Bergkamen bekannt gemacht worden.
	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO s. lfd. Nr. 1 der textl. Festsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
(0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenniveau
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenniveau

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

▬ Baugrenze
o offene Bauweise
△ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▬ Straßenbegrenzungslinie
🟨 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
M Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 21 und 22, Abs. 6 BauGB)

(G1) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
(G2) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 u. 24 BauGB)

(F1) Schachtschutzbereich s. lfd. Nr. 6.1 u. 6.2 der textl. Festsetzungen
(F2) Abstand zum Waldsaum s. lfd. Nr. 3.2 der textl. Festsetzungen

9. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

M Müllsammelstelle mit Zuordnung zu den mit A gek. Baugebieten

10. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

II. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW)

SD Satteldach
PD Pultdach
ZD Zeltdach
PD Pultdach

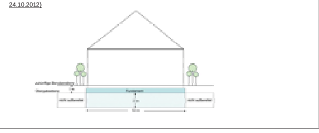
Hinweis:
Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports

Vorgartenzone
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.3)

III. Hinweisliche Darstellungen

Beispielhafte Parzellierung, Bebauung und Erschließung

Skizze Baugrundaufbereitung gem. Sanierungsplan (TABERG Ingenieuer GmbH, Projektnr. 08292, 24.10.2012)



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

In den Wohngebieten WA-1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zulässig.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des -wegs an der Grundstücksmitte und dem oberen Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut. An Eckgrundstücken gilt die Erschließungsstraße bzw. der -weg als Bezugsfläche, an der die Traufe errichtet wird.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des -wegs an der Grundstücksmitte und dem höchsten Punkte des Dachs.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

In den WA-Gebieten und WA-1-Gebieten darf die Baugrenze in Richtung Erschließungsstraße über maximal 1/3 der Fassade in einer Tiefe von bis zu 1,00 m ausnahmsweise überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze zur straßenabgewandten Seite zur Realisierung von Terassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig.

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports

- Je Grundstück ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - jedoch nicht in den gekennzeichneten Vorgartenzonen - nur max. eine Nebenanlage zulässig, sofern diese eine Grundfläche von 7,50 m² und einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten und Abstellzwecken dienen.
- Nebenanlagen an öffentlichen Flächen sind mit einem Grenzabstand von mind. 1,50 m zu errichten.
- Nebenanlagen sind innerhalb eines Bereiches von 3 m parallel zur waldseitigen Gründstücksgrenze im Osten und Westen unzulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen unzulässig.
- Carports mit max. 2 geschlossenen Seiten, auch in Verbindung mit Abstellgebäuden, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der gekennzeichneten Vorgartenzone sind Carports unzulässig.
- Die Längsseiten von Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Der Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

4. Höhenlage und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 3 BauGB)

- Gebäudeteile (Keller, Fundamente usw.) unterhalb der Übergabeebene (s. Hinweis: Skizze Baugrundaufbereitung) sind nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist ab der Übergabeebene sauberes und natürliches Bodenmaterial (gem. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall Klasse Z 1.1) mit einer Mindesthöhe von 1,00 m aufzubringen (s. Skizze Baugrundaufbereitung).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Allgemeine Anforderungen

- Künftig sind nicht versiegelte Freiflächenbereiche gemäß dem vorliegenden genehmigten Sanierungsplan nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz mit sauberen, natürlichen Bodenmaterial, welches die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, in einer Mindeststärke von 1,00 m abzudecken (s. textliche Festsetzungen Nr. 4).
- Eine gezielte Versickerung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers ist unzulässig.
- Bei der Bebauung und Gründung sind die Vorgaben des Sanierungsplans (TABERG Ingenieuer GmbH, Projektnr. 08292, 24.10.2012) und der gutachterlichen Stellungnahme PFG-Nr. 352 171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009) zu beachten.
- Bei der Verlegung von Leitungen und Kanälen sind die Vorgaben der gutachterlichen Stellungnahme PFG-Nr. 352 171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009) zu beachten.
- Das Anlegen von Grundwasserbrunnen und Erdwärmebohrungen ist im Plangebiet unzulässig.
- Einführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen in Gebäude müssen gegen Methan (Explosionsschutz) und andere Gase (z. B. CO2, oder leichtflüchtige Aromaten) gasdicht ausgeführt werden.
- Unter allen sonstigen Bauwerken (z. B. Wohnhäuser) sind Gasdränagen vorzusehen.

5.2 Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb des kreisförmigen Schutzbereiches für den Schacht Grimberg 3 mit einem Radius von 11,70 m sowie einen ebenfalls kreisförmigen Schutzbereich für den Schacht Grimberg 4 mit einem Radius von 11,50 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Schachtschutzbereiches, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein Westfalen durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.

5.3 Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Grimberg 3 und 4 je mit einem Radius von 25,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in den Schachtschutzbereichen ist nicht zulässig. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen gemäß gutachterliche Stellungnahme PFG-Nr. 352 171 09 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009), welches die geplanten Nutzungen berücksichtigt, ausgeführt werden. Gasmigrationen sind in der gutachterlichen Stellungnahme PFG-Nr. 35217109 (DMT GmbH & Co. KG 14.12.2009) untersucht worden.

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB sind die festgesetzten Nutzungen als WA-Gebiet oder Grünflächen erst dann zulässig, wenn die Sanierung bis zur Übergabeebene (s. Skizze Baugrundaufbereitung) umgesetzt wurde. Dies ist auch abschnittsweise möglich, soweit Grundstücke vollständig einbezogen werden. Verkehrsflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONRW)

7.1 Fassadengestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden überwiegend aus Putz herzustellen.
Als ergänzende Materialien sind Metall, Glas, Klinker und Holz zulässig.

7.2 Gestaltung von Gebäuden im baulichen Zusammenhang

Bei Gebäuden im baulichen Zusammenhang wie Doppel- und Reihenhäuser sind Dachform, Dachneigung Trauf- und Firsthöhe einheitlich auszubilden.

7.3 Vorgartenzone

In den als "Vorgartenzonen" gekennzeichneten Flächen gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- zur Einfriedung sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist unzulässig.
- die "Vorgartenzonen" sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen.
- Mülltonnenstandplätze sind bei Einsicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen abzuschirmen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

1. Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ging der Bergbau um. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungsmaßnahmen- und Sanierungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der RAG DSK, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Hinweise

1. Bergbauliche Vornutzung

Aufgrund der bergbaulichen Vornutzung dieser Fläche werden hier Hinweise gemäß Sanierungsplan gegeben, die bei der baulichen Wiedernutzung zu beachten sind:
- Undokumentierte Baulichkeiten könnten sich im Untergrund befinden.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten festgestellt, ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Unna zu informieren.
- Aushubmaterial ist nach den gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen und zu dokumentieren.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen oder Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus der erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist bereichtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSch NRW).

3. Kampfmittel

Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung durch die Stadt Bergkamen und Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bez. Reg. Arnsberg konnten keine entsprechenden Hinweis auf vorhandene Kampfmittel festgestellt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013 i. V. m. den Vorschriften:

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
b) der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
c) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142),
d) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878),
e) des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Plan erstellt durch:

RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1 - 8
45141 Essen

STADT BERGKAMEN
STADTTEIL WEDDINGHOFEN

-ENTWURF-
STAND 14.03.2014

BEBAUUNGSPLAN NR: WD 103/II
"WALDSIEDLUNG WEDDINGHOFEN"

M. 1:1000

Anlage 2 zur Vorlage 10/1446