



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Im WA muss die Oberkante baulicher Anlagen mindestens 9 m und maximal 12,5 m betragen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (§ 89 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Im WA sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig. Im WA sind Grundstückseinfriedungen und sonstige Einfassungen auf dem Grundstück nur in Form gewachsener Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. In die Hecken integrierte Stabgitterzäune sind maximal in der Höhe der Hecken zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken im WA eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Technische Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers müssen in ausreichender Tiefe platziert werden. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Eine Versickerung innerhalb von Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
• Bäume sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zu entfernen. Die Fällung der Bäume erfolgt stückweise. Zuerst werden die großen äußeren Äste mittels Hubsteiger entfernt. Nach jeder Astentnahme wird der Baumabschnitt auf Höhlen überprüft. Sollte eine Baumhöhle vorhanden sein, wird diese von einer Fachkraft mithilfe eines Endoskops auf eine Nutzung hin überprüft. Diese Maßnahme wird von einer ökologischen Baubegleitung unterstützt.
• Wird eine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen, sind 5 Fledermauskästen, davon 3 Ganzjahreskästen, im Umfeld anzubringen. Wird eine Nutzung als Brutplatz durch Feldsperling, Star oder Gartenrotschwänze nachgewiesen, sind jeweils 3 Nistkästen im Umfeld anzubringen.
• Wird eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch den Waldkauz nachgewiesen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen. Es können 3 Nistkästen im Umfeld angebracht werden. Werden diese durch den Waldkauz angenommen, können die Baumhöhle verschlossen und die Fällarbeiten fortgesetzt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser (§9 Abs. 6 BauGB)
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 1“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen direkt mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. RechtsinhaberIn der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741).

Hinweise

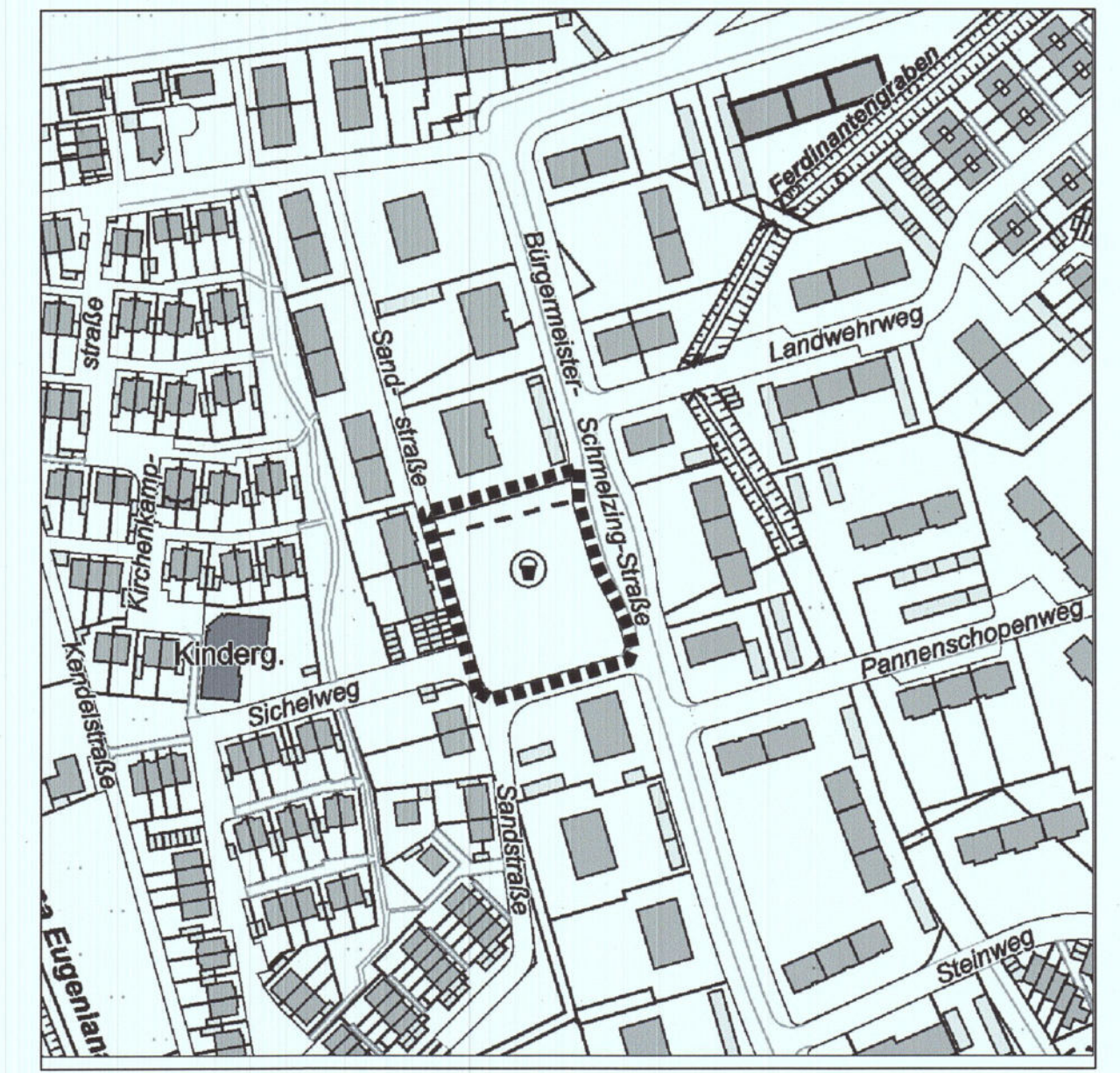
Wasserrechtliche Hinweise
Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz sind das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer, die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.

Grundwasser
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.

Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten (<https://www.br.dn.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

Starkregeneignisse
Durch Starkregeneignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nord-rhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung.karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,50 m überschwemmt werden.

Brandschutz
Die Feuerwehr Kamp-Lintfort weist darauf hin, dass bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, der zweite Rettungsweg entweder baulich herzustellen oder eine ausreichende Fläche nachzuweisen ist, um die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter-Fahrzeug) aufzustellen. Die Sicherung des zweiten Rettungsweges ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Festsetzungen & Zeichenerklärung

Bestandsdarstellung	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Sonstige Planzeichen
1382 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt 32 Bestandsgebäude mit Hausnummer --- Topographische Linien --- Nutzungsgrenzen Zaun Baum	WA Allgemeine Wohngebiete Maß der baulichen Nutzung GRZ Grundflächenzahl	o Offene Bauweise — Baugrenze	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung F.u.R Fuß- und Radweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	Geltungsbereich

Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Stand der Planunterlagen: Dezember 2021 Kamp-Lintfort, den 25.01.2023 Öffentl. best. Verm.-Ing.	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 14.02.2023 die Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.02.2023 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 23.02.2023 Der Bürgermeister	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2023 bis 07.04.2023 öffentlich ausgelegt. Kamp-Lintfort, den 21.04.2023 Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 20.06.2023 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kamp-Lintfort, den 20.06.2023 Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde am 13.07.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat damit am 13.07.2023 Rechtskraft erlangt. Kamp-Lintfort, den 13.07.2023 Der Bürgermeister
--	--	--	---	---

Gemarkung: Lintfort
Flur: 1
Maßstab: 1:500

Bebauungsplan 1e
Nördliches Teilgebiet
Bürgermeister-Schmelzing-Straße
2. Änderung