Ansichten Haustyp 1 im Maßstab 1:100

Straßenansicht

Giebelansicht

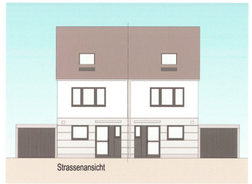
Ansichten Haustyp 2 im Maßstab 1:100

Straßenansicht

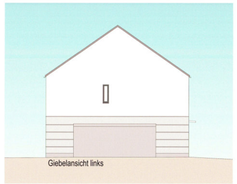
Giebelansicht

Ansichten Haustyp 3 im Maßstab 1:100

Haus M-3 Straßenansicht



Haus M-3 Giebelansicht



Der Haustyp 3 gilt lediglich für die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit "M-3" sowie "L-3" gekennzeichneten Doppelhäuser

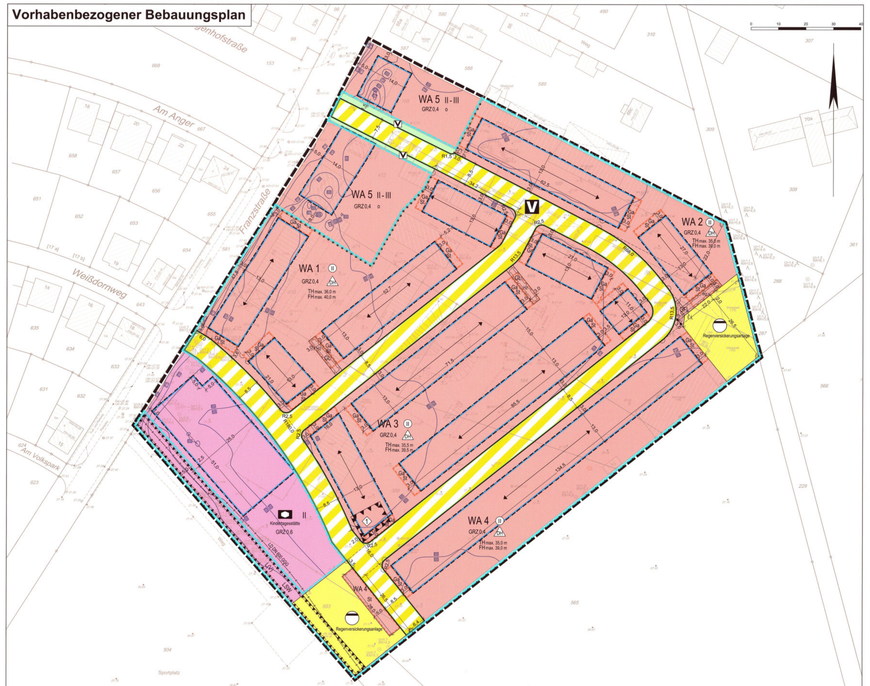
Ansichten Haustyp 3 im Maßstab 1:100

Haus L-3 Straßenansicht

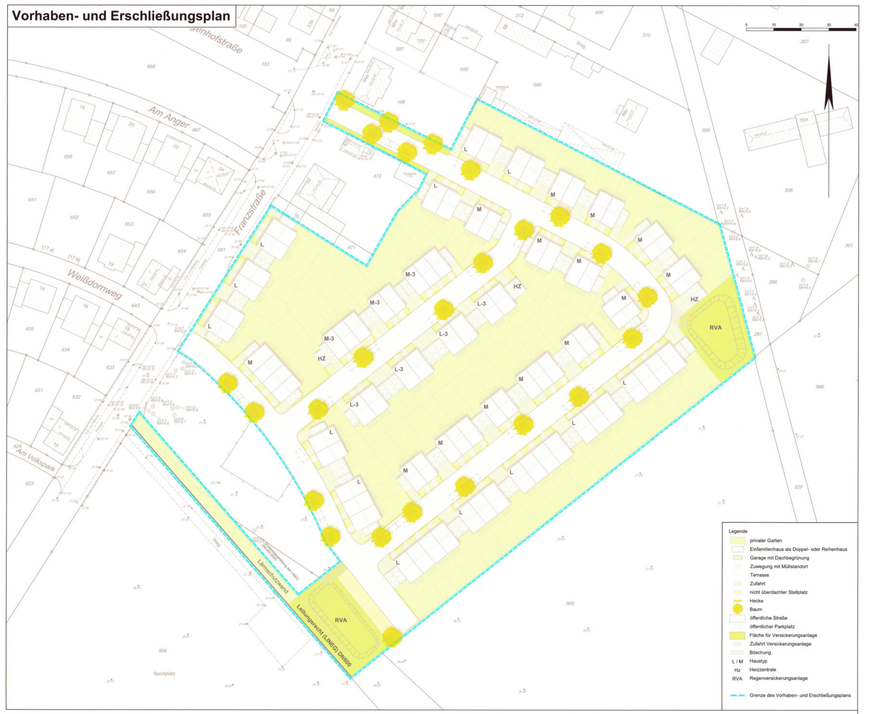
Haus L-3 Giebelansicht

Der Haustyp 3 gilt lediglich für die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit "M-3" sowie "L-3" gekennzeichneten Doppelhäuser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende:

- privater Garten
- Einfahrtsweise als Doppel- oder Reihenhaus
- Garage mit Dachbegrünung
- Zuwegung mit Mülldestandort
- Terrasse
- Zufahrt
- nicht überdachter Stellplatz
- Hecke
- Baum
- öffentliche Straße
- öffentlicher Parkplatz
- Fläche für Versickerungsanlage
- Zufahrt Versickerungsanlage
- Böschung
- L / M Hauptzugang
- Hz Heizzentrale
- RVA Regenversickerungsanlage
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Festsetzungen & Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Flächen für Gemeinbedarf	Verkehrsflächen	Flächen für Von- und Entsorgung	Grünflächen	Sonstige Planzeichen	Hinweis
WA 1-5 Allgemeine Wohngebiete	GRZ 0,4 (§ 19 Abs. 1 & 2 BauNVO) II (§ 16 Abs. 2 & 5 BauNVO) TH max. / FH max.	o offene Bauweise ED nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Baugrenze	Flächen für den Gemeinbedarf Symbolisch Zentrale, dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für Versorgungsanlagen Regenversickerungsanlage	Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Unterirdische Flächen für Versorgungsanlagen zu zulassender Fläche außerhalb der Versorgungsfläche Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträgern (Erdleitungsvorgewendestreifen)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Hauptzugänge Ga Garagen St Stellplätze Hz Heizzentrale Firstrichtung Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutze gegen die Einwirkungen von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Kinderspielplatz Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor äußerlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: nicht öffenbares Fenster Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels LA(8), siehe textliche Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"	Grubenwasserleitung der LINEG (LD DN 600 GGG)

Verfahrensvermerke & Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan basiert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Architekten und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bürgermeister

Die Oberstadtdirektorin der Stadtplanung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.05.2020 bis 08.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Stand der Planunterlagen: November 2019

Kamp-Lintfort, den 02.02.2021

Oberstadtdirektorin
Stadtplanung

Die Bürgermeisterin hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2020 bis 08.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 06.10.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Beschluss gebilligt.

Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan ist am 29.09.2020 (GGB, 18. Ausgabe) erfolgt.

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Bürgermeister

Der Rat hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Beschluss gebilligt.

Kamp-Lintfort, den 17.03.2021

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde am 17.03.2021 (GGB, 18. Ausgabe) öffentlich bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 17.03.2021

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baugesetzbuch (BauGB) Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2020 (BGBl. I S. 1728, 1745)
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981-PlanzV81) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungsbehörden (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2019 (GV. NRW. S. 741)
- Baunutzung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1129)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. 3465, 3555)
- Verordnung zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächen für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga), die per Baulast einem Baugrundstück zugeordnet werden, dem jeweiligen Baugrundstück hinzuzurechnen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Im WA 1 bis WA 4 ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgärten unzulässig. Vorgärten werden definiert als die Flächen zwischen anschließender Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze, die für das Gebäude als Hauseingangsseite ausgebildet sind, einschließlich ihrer Flucht bis zur Grundstücksgrenze. Von der Regelung ausgenommen sind Außenaufzüge für Arbeitsunvermögende und Fahrradabstellplätze.
2. Im WA 1 bis WA 4 sind Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga" und „St" gekennzeichneten Bereichen zulässig.
3. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch maximal 3,0 m hohe, überdachte, unverbaute an Gebäude angrenzende Terrassen sowie durch Sichtschutzzäunde um jeweils maximal 2,0 m überschritten werden, sofern die zulässige Grundflächenzahl dadurch nicht überschritten wird. Die Terrasse ist mindestens an einer der Wohngebäude nicht zugewandten Seite dauerhaft offenzuhalten.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1. Im WA 1 bis WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Im WA 1 bis WA 4 sind Flachdächer von Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung unter Einbringung einer Substratschicht von mindestens 6 cm Stärke herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (z.B. Pflasterungen) befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie Mülltonnenstandorte und Fahrradabstellplätze zulässig.
3. Die Vorgartenbereiche im WA 1 bis WA 4 sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer 1,0 m hohen geschnittenen oder freiwachsenden Hecke gemäß der Pflanzliste 1 einzufrieden. Die Bepflanzung darf zugunsten der erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden. Sonstige Einfriedungen der Vorgärten sind ebenfalls nur in Form von Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Im Übrigen sind im WA 1 bis WA 4 Einfriedungen der rückwärtigen Gartenbereiche, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, nur in Form von Hecken gemäß der Pflanzliste 1 zulässig. Zwischen Hecken gemäß Pflanzliste 1 oder einer Kombination von Hecken gemäß Pflanzliste 1 und Drahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig und dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Bei der Kombination von Hecken und Draht- oder Stabgitterzäunen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind die Draht- oder Stabgitterzäune an der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu positionieren.

Pflanzliste 1 - Straucher

Pflanzqualität: Heckenpflanzung, 2 x verpflanzt

- Buche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Zierquitte (Chaenomeles japonica)
- Berberitze (Berberis thunbergii)
- Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus)
- Spierstrauch (Spiraea argula)

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Für die mit „LR1" bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Linksrheinischen Entsiedelungsgesellschaft festgesetzt. Die Errichtung der Lärmschutzwand sowie sonstige Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der Flächen sind mit der Linksrheinischen Entsiedelungsgesellschaft abzustimmen, innerhalb der Flächen ist die Bepflanzung auf Flachwurzler zu beschränken. Die Leitung muss für Wartung oder Instandsetzungen dauerhaft zugänglich bleiben.
2. Für die mit „LR1" bezeichnete Fläche wird ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hochbauten, Mauern oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.
3. Für die mit „LL" bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hochbauten, Mauern oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Bauverbungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Im WA 1 bis WA 4 sind, unabhängig von Hauptzug (L- bzw. M-Haus), ausschließlich die in den Ansichten abgebildeten Gebäude- und Fassadengestaltungen zulässig. Es sind ausschließlich helle Putzfassaden in den Tönen der NCS S Codierung 0500-N, 2000-N und 3005-N oder analoge RAL-Farben sowie eine Kombination der Farben und Fenster in den Tönen der RAL Nr. 7016 zulässig. Die Angaben der Farben der Fassaden können winzgemäß auf andere Fassadentypen übertragen werden. Anonymer gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in einer einheitlichen Gestaltung herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Gestaltungen und Farbtönen können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Für Alles S.BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlage zum Lärmschutz (LS99) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Höhe von mindestens 30,00 m über Normalhöhenhöhe (NHN) zu errichten. Ausnahmen zur Höhe oder Länge der festgesetzten Anlage zum Lärmschutz können zugelassen werden, sowohl durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird. Die dem angrenzenden Sportplatz zugewandte Seite der Lärmschutzwand ist reflektierend mit einem Schallabsorbmaß (DL) gemäß ZiRw 21 „Schallabsorbierende" der ZTV-LSW 06 von mindestens 24 dB(A) ausgeführt werden. Die festgesetzte Lärmschutzwand darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch nur errichtet werden, wenn der Flurstück 504 der Flur 003 Gemarkung Rossenray errichtet werden.
2. Im WA 1 bis WA 4 ist der Einbau von Fenstern in Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und dem zulässig, wenn die in der Planzeichnung festgesetzte Anlage zum Lärmschutz (LS99) errichtet oder die Einhaltung der Immissionswerte der 16. BImSchV anderweitig nachgewiesen werden ist.
3. Auch nach Errichtung der Lärmschutzwand sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der 16. BImSchV anfang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden in Geschossen ab dem 2. Obergeschoss unzulässig.

Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind jedoch in allen vorstehend genannten Bereichen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

4. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planzeichnende dargestellt.

	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros.

5. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).
6. Ausnahmen von diesen Festsetzungen (Nr. 4 bis 5) können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Flurstücke 164, 169, 389, 465, 470, 503) ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel als Altlastenverdachtsfläche „ehemaliger Betriebshof der Firma Holsten, Franzstraße 66" erfasst. In einer orientierenden Bodenuntersuchung des Unternehmens Mull und Partner wurden Auffüllungen mit erhöhten Werten für Benzo(a)pyren festgestellt, welche die Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Mensch (Wohnnutzung) überschreiten. Hier muss für eine Wohnnutzung der Direktkontakt mit den Bodenmaterial verhindert werden. Dies kann erfolgen durch einen Abtrag des belasteten Materials oder durch eine Abdeckung mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht erfolgen (Sanierung). Der Kreis Wesel als Untere Bodenschutzbehörde weist auf folgende Auflagen hin:

1. Bodenqualitätsichtbare Sanierungsmaßnahmen

In den Auffüllungen im südöstlichen Bereich wurden erhöhte PAK-Gehalte ermittelt (Prüfwertüberschreitungen für die Nutzung als Kinderspielplatz nach BBodSchV und Überschreitung der PrüfI- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1994)). Im Bereich des Betriebsstreifs B wurde eine Überschreitung des Benzo(a)pyren Prüfwertes für den Gefährdungspfad Boden-Mensch (Industrie- und Gewerbe) festgestellt. Diese Bereiche sind mittels Bodenaustausch zu sanieren.

Darüber hinaus wurde im Bereich des Betriebsstreifes 16 ein Bodentank ermittelt. Im Bereich der Franzstraße 60 soll ein weiterer Tank vermutet werden. Entlang der Franzstraße ist potenziell verunreinigte Auffüllungen bis in eine Tiefe von 1,5 m unter GOK vor. Im Rahmen von Erdarbeiten können diese kontaminierten Bereiche angetroffen werden. Daher sind alle Eingriffe in den Boden, die im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden, durch einen Fachgutachter überwachen und begleiten zu lassen. Der Gutachter muss über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und in Bodenfragen ausgebildet sein. Die Beurteilung der Eignung erfolgt in Anlehnung an die Verwaltung des Landes NRW über Eachtenerstellung und Untersuchungsbericht für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung. Der beauftragte Fachgutachter ist dem Bauvorhabungsant spätestens mit der Anzeigepflicht gemeldet zu benennen.

3. Bodenqualitätsrichtige Dokumentation

Der Gutachter hat über die Eingriffe in den Boden eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel vorzulegen. In der Dokumentation muss der Verbleib von ausgehobenen Auffüllungen und der Eignungsnachweis für einzubauwürdiges Bodenmaterial beschrieben werden. Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei Gebäuden müssen qualitative und quantitative Angaben zum Bodenmaterial gemacht werden (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und 5.2).

4. Umweltgerechte Entsorgung des Bodenmaterials

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Aufschüttmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Der Wiedereinbau kann unter Verwendungszweck (Verkehrsflächen/ Funktionelle / Bodenpotential, aber auch unter geologischen Bodenbedingungen (siehe Punkt 5) erfolgen. Der Einbau von ausgehobenem Aufschüttmaterialien unterhalb des Niveaus von natürlich gewachsenen Boden ist nicht zulässig (§ 4 i. V. m. § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)). Die Gefahrenverordnung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu beleiten.

5. Wasserhaushörliche Erkaufnis

Für die mit „LO1" bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Linksrheinischen Entsiedelungsgesellschaft festgesetzt. Die Errichtung der Lärmschutzwand sowie sonstige Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der Flächen sind mit der Linksrheinischen Entsiedelungsgesellschaft abzustimmen, innerhalb der Flächen ist die Bepflanzung auf Flachwurzler zu beschränken. Die Leitung muss für Wartung oder Instandsetzungen dauerhaft zugänglich bleiben.

6. Bei Verwendung von Recycling-Material und die Nutzung von Erdkabeln.

Vor Beabegion ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hinweise zur bestehenden Grubenwasserleitung der LINEG

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Druckleitung der Linksrheinischen Entsiedelungsgesellschaft (LINEG) (DN 600 GGG Niederlegung zur Fossa Eugenia). Es handelt sich daher um eine ehemalige Grubenwasserleitung, welche seit Aufgabe der bergbaulichen Tätigkeit außer Betrieb ist. Nach Auskunft der LINEG ist ein zukünftiger Betrieb an der Leitung nicht mehr gegeben.

2.5 m beiderseits des Leitungsverlaufes sind Eingriffe in den Boden mit der LINEG abzustimmen und mit Vorsicht vorzunehmen. Mögliche Bodenlungen sind auf Fachbeurteiler zu beschränken. Sollten baubrüche oder sonstige Nutzungen durch die Leitung beeinträchtigt sein, wird sie durch die LINEG fachgerecht zurückgebaut und abgedichtet.

Einschränkung in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Satzungen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) und Dokumente können während der Dienstzeiten bei der Stadt Kamp-Lintfort im Planungsamt, Am Rathaus 2, 47475 Kamp-Lintfort eingesehen werden.

Hinweise

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Auf die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird gemäß den Ausführungen im Bericht zur Artenschutzprüfung hingewiesen:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Konflikt des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Vorbereitende Maßnahmen wie das Entfernen der Vegetation oder das Abnehmen von Dachziegeln oder Fenstern in Brutbereiche, hinzulegen oder Schnittgutmaßen lassen, muss die Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen diese ubiquitären Vogelarten. Ausscweichlesen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Um eine potentielle Betroffenheit von Vögel und Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude auszuschließen, sind die Abrisscharbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeitfaune zwischen den 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen sowie eine fachgutachterliche Kontrolle kurz vor Beginn der Abbrucharbeiten durchzuführen.
- Da eine Neuansiedlung von Vögeln und Fledermäusen nicht dauerhaft auszuschließen ist, ist im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten eine fachgutachterliche Nachkontrolle der Strukturen durchzuführen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind in Bezug des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.06. eines Jahres zu vermeiden.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den großzusammenhängenden Glasbaufläcsaden, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren aufzuführen und festzusagen.
- Die Attraktivität des Plangebietes sollte mögichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzuwenden.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und anderen historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermutete Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der targetgleen Fläche empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmittelsuchenuchung auf der Internetseite des KBD. Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Freilegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Termindsprache für einen Ortstermin erforderlich. Hierfür soll auch das Formular Antrag auf Kampfmittelsuchenuchung verwendet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD ist zu beachten.

Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbeerkartoffeln

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessung, bisher Hochbauten der DIN 4149:2005-4 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" folgendes zu berücksichtigen ist:

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen. Nichtdrücklich praktizierte Erdbebenbauten ergeben werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Versammlungsstätten oder vergleichbaren Einrichtungen) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelwerker zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt, Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Wenn wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgelöst, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung, wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 WHG sind die Errichten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, die Errichtne von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material und die Nutzung von Erdkabeln.

Vor Beabegion ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

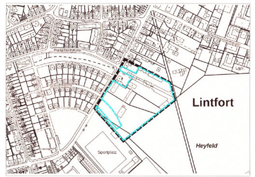
Hinweise zur bestehenden Grubenwasserleitung der LINEG

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Druckleitung der Linksrheinischen Entsiedelungsgesellschaft (LINEG) (DN 600 GGG Niederlegung zur Fossa Eugenia). Es handelt sich daher um eine ehemalige Grubenwasserleitung, welche seit Aufgabe der bergbaulichen Tätigkeit außer Betrieb ist. Nach Auskunft der LINEG ist ein zukünftiger Betrieb an der Leitung nicht mehr gegeben.

2,5 m beiderseits des Leitungsverlaufes sind Eingriffe in den Boden mit der LINEG abzustimmen und mit Vorsicht vorzunehmen. Mögliche Bodenlungen sind auf Fachbeurteiler zu beschränken. Sollten baubrüche oder sonstige Nutzungen durch die Leitung beeinträchtigt sein, wird sie durch die LINEG fachgerecht zurückgebaut und abgedichtet.

Einschränkne in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Satzungen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) und Dokumente können während der Dienstzeiten bei der Stadt Kamp-Lintfort im Planungsamt, Am Rathaus 2, 47475 Kamp-Lintfort eingesehen werden.



Kamp-Lintfort
Hochschulstadt

Gemarkung : Rossenray
Flur : 3
Maßstab : 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LIN 153,

"Wohnen am Volkspark - Teilbereich östlich der Franzstraße"

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand 04.03.2021