

Festsetzungen & Zeichenerklärung				
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen
<p>WA Allgemeine Wohngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)</p>	<p>GRZ Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)</p>	<p>o Offene Bauweise</p> <p>— Baugrenze</p>	<p>F + R Öffentliche Verkehrsfläche Rad- und Fußweg</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>--- Geltungsbereich</p> <p>← Firstrichtung</p> <p>SD / WD Satteldach / Walmdach</p> <p>LBPV Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich)</p>

Verfahrensvermerke				
<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Stand der Planunterlagen: Januar 2022</p> <p>Kamp-Lintfort, den 04.03.2022</p> <p>Ordn.-best. Verm.-Ing.</p>	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am 07.03.2022 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Kamp-Lintfort, den 04.03.2022</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am 03.03.2022 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Kamp-Lintfort, den 04.03.2022</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausliegen.</p> <p>Kamp-Lintfort, den 28.03.2022</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 21.06.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.</p> <p>Kamp-Lintfort, den 22.06.2022</p> <p>Der Bürgermeister</p>

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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig.
- Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist für den Ausbau einer überdachten Terrasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrasse mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offen gehalten ist.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)

- Im WA sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung größer als 30 Grad zulässig.
- Im WA sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden und weiße Putzfassaden oder eine Kombination beider Materialien zulässig.
- Als Dacheindeckung für die Dächer sind im WA ausschließlich graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegen - von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Die Verwendung von Kies, Schotter und ähnlicher Materialien ist unzulässig.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 69 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von Gestaltungsvorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zur Elsterstraße sind unzulässig (Anschlussverbot).

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind lediglich an der der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem 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 anhand des im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegels und der DIN 4109-1 (2018-01).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	> 55-60
III	> 60-65
IV	> 65-70
V	> 70-75

- Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d. Regel Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuspegel als 45 dB(A) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern zu Schlafräumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuspegel von mehr als 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse anderweitig (z.B. durch Grundrissoptimierung) sichergestellt sind.

Die DIN-Norm ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einsehbar.

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.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - 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.
 - Genehmigungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV NRW S. 1346).
 - 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).

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Camp 7“ liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebiets umgegangener Steinkohlebergbau der 2012 stillgelegten Zeche „Friedrich-Heinrich“ dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Gestaltungsempfehlungen

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird eine einheitliche Dachform und -neigung empfohlen.

Leitungen

Gas- und Wasserleitung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg befinden sich eine Gas- und Wasserleitung. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden.

Telekommunikationsleitung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsleitungen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abweckkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

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

- Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, hat der Beginn der Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis Ende Juli) zu erfolgen.
- Es ist grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Sollte die Rücknahme der auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht im Winter 2021/22 erfolgen, so ist eine neuerliche Überprüfung auf den Besatz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausübt, 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.

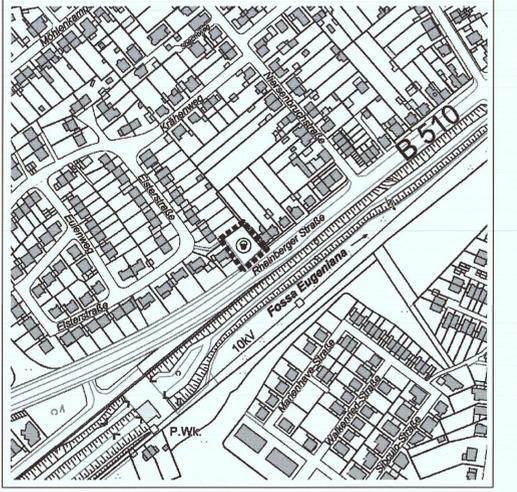
Grundwasser

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 Bodenkampfmittelhandlungen im Planbereich. 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, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten.

(<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).



Kamp-Lintfort Hochschulstadt

Gemarkung: Kamperbruch
Flur: 1
Maßstab: 1:500

**Bebauungsplan 20e
"Südseite Niersenberg" 1. Änderung**