Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:500

Zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK max. 34,0 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) & b) BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[A] — Kennzeichnungen von Flächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung

Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ekw — Umgrenzung von Flächen für eine Einkaufswagenbox (§ 12 Abs. 13 BauGB)

M — Umgrenzung von Flächen für Müllsammelbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 824 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Schallschutzwand, Höhe = 2,0 m über Parkplatzniveau

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD / PD ≤ 3° — Dachform: Flachdach oder Pultdach mit Dachneigung max. 3°

Bestandsangaben

Gebäude

Flurstücksgrenze

1388 — Flurstücksnummer

Baum

26.54 — Höhenangaben

Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500

Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Baum Neupflanzung

Baum abgängig

Baum Neupflanzung mit Baumscheibe

Parkplatz

Fahrflächen

Bekiesung Dachfläche

Gehwege

Rasen

PV-Anlage / Gründach

Wandbegrünung

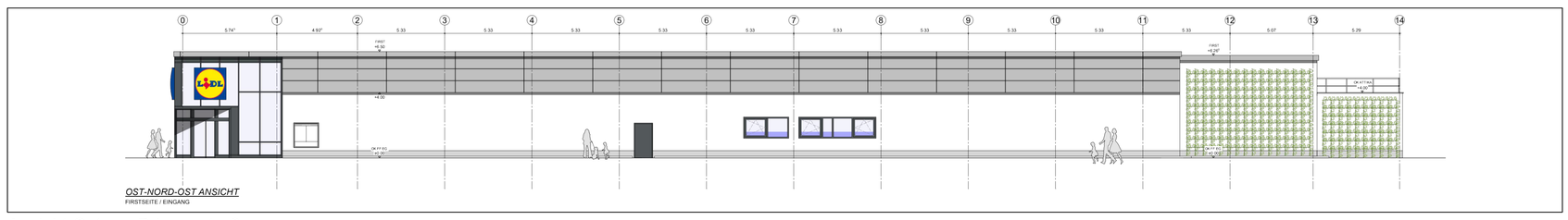
Schallschutzwand

E-Ladesäulen Parkplätze

EKW mit Fahrradstellplätzen

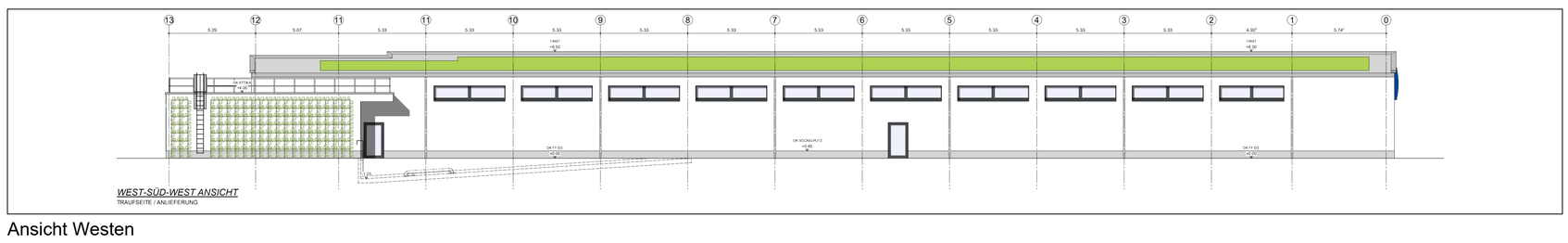
Wildblumenwiese

Gebäudeansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans M 1:200



Ansicht Osten - Prinzenstraße

Ansichten Süden und Norden



Ansicht Westen

Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Stand der Planunterlagen: Kamp-Lintfort, den Öffentl. best. Verm.-Ing.	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den Bürgermeister	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Kamp-Lintfort, den Bürgermeister	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am _____ die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den Bürgermeister	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Kamp-Lintfort, den Bürgermeister	
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am _____ diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kamp-Lintfort, den Bürgermeister	Dieser Beschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat damit am _____ Rechtskraft erlangt. Kamp-Lintfort, den Bürgermeister	**Rechtsgrundlagen** - Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147). - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 515), zuletz geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741).			

Textlicher Teil

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und ergänzende textliche Festsetzungen gemäß § 12 (3) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel für die Nahversorgung" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für die Nahversorgung" ist ausschließlich zulässig:
- Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m²

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK ü. NHN) gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika. Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf für erforderliche haustechnische Anlagen sowie für Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.
Innerhalb der Flächen für Stellplätze mit dem Einschrieb „ST Ekw" ist die Errichtung einer Einkaufswagenbox als Nebenanlage zulässig.

Betriebsbezogene Schallschutzmaßnahmen (§ 12 Abs. 3 BauGB)
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden schützenswerten Nutzungen sind folgende Rahmenbedingungen für den Lebensmittelmarkt einzuhalten:
- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes einschließlich der Anlieferung von Waren sind auf den Zeitraum werktags tagsüber 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Marktes für Kunden sind auf den Zeitraum werktags tagsüber 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr zu beschränken.
- Der bislang noch im Außenbereich stationierte Papierpresscontainer wird ersetzt durch eine im Lagerinneren betriebene Kanalballenpresse, wodurch zukünftig weniger Lkw-Verkehr entsteht.
- Die Einkaufswagenbox ist dreiseitig mit Sicherheitsglas D ≥ 12 mm inklusive Überdachung (ebenfalls Sicherheitsglas D ≥ 12 mm) einzuhausen; eine Öffnung ist nur in nordwestlicher Richtung (Eingang Lebensmitteldiscounter) zulässig.
- Die Parkplatz-Oberfläche muss einen ebenen Fahrbahnbelag aufweisen, z. B. Asphalt oder Verbundstein ohne Fase (Vermeidung/Minimierung von Klappergeräuschen der Einkaufswagen).
- Die Baukonstruktion der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand h = 2 m muss die folgenden einschlägigen Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption erfüllen:
  - ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen
  - Schalldämmung DLR ≥ 24 dB (B3 nach DIN EN 1793-2)
  - Schallabsorption DLS ≥ 8 dB hochabsorbierend

  Die jeweiligen Abschnittslängen der Schallschutzwand sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.
- Die Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind auf die im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnisches Prognosegutachten – Abriss und Neubau einer Lidl-Filiale an der Prinzenstraße 80-94 in Kamp-Lintfort, Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach 09.08.2021) genannten Garantiewerte zu begrenzen. Die haustechnischen Anlagen sind auf dem Dach der Warenanlieferung gemäß Festsetzung im Vorhaben und Erschließungsplan zu verorten.

Ausnahmen von den betriebsbezogenen Schallschutzmaßnahmen können zugelassen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausreichend sind.

Die untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dann ggf. ein Einzelnachweis zu erbringen, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen ausgehen werden.

Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a & b BauGB)
Dachbegrünung
Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes sind auf mindestens 1.530 m² außerhalb der Flächen für technische Aufbauten mit einer Dachbegrünung, bestehend aus einer Substrat-, Speicherschicht und Vegetationsmatte in einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 4 cm, zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Fassadenbegrünung
Die Fassaden des Lebensmittelmarktes sind auf mindestens 260 m² mit einer umfassenden Fassadenbegrünung mit einheimischem Efeu (Hedera helix) zu versehen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzfläche [A]
Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit dem Index [A] ist eine Wildblumenwiese anzupflanzen. Für die Aussaat ist eine Regiosaatgutmischung mit typischen Nektar- und Pollenpflanzen (s. Anlage Umweltbericht) zu verwenden und mit einer Ansaatstärke von 3 g/m² anzusäen. Die Fläche ist in reduziertem Rhythmus zu bewirtschaften und das Mahdgut abzutransportieren. Die Wiese ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall neu anzusäen.

Pflanzfläche [B]
Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit dem Index [B] ist eine Rasenmischung anzusäen. Die Mahd hat nicht häufiger als 2 - 3 mal jährlich zu erfolgen. Der Rasen ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall neu anzusäen.

Pflanzfläche zum Erhalt
Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist der bestehende Rasen zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall neu anzusäen.

Anzupflanzende Bäume
Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit dem Index [A] ist mindestens ein Einzelbaum und innerhalb selbiger Flächen mit dem Index [B] sind mindestens sechs Einzelbäume und ein Zwillingsbaum der Art Feldahorn (Acer campestre) jeweils 4 mal verschult anzupflanzen. Darüber hinaus sind in vorgenannter Fläche mit dem Index [B] mindestens sieben Einzelbäume und innerhalb der Fläche für Stellplätze mindestens neun Einzelbäume der Art Feldahorn (Acer campestre) jeweils 3 mal verpflanzt und mit einem Brusthöhendurchmesser von 5 - 8 cm anzupflanzen.
Alle anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.
Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Zu erhaltende Bäume
Die zwölf in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 a BauGB)

Hochwasser (§ 9 Abs. 6 a BauGB)
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befinden sich Teile des Planbereichs innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete sind im Fall von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Hinweise

Grundwasser
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Bodendenkmalschutz
Bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren. Die Entdeckungsstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Verringerungsmaßnahmen
Begrenzung der Beleuchtungszeiten
Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere zu reduzieren, sollte die Beleuchtung eine halbe Stunde nach Betriebsschluss ausgeschaltet und erst eine halbe Stunde vor Betriebsbeginn angeschaltet und damit die Beleuchtungsdauer reduziert werden.

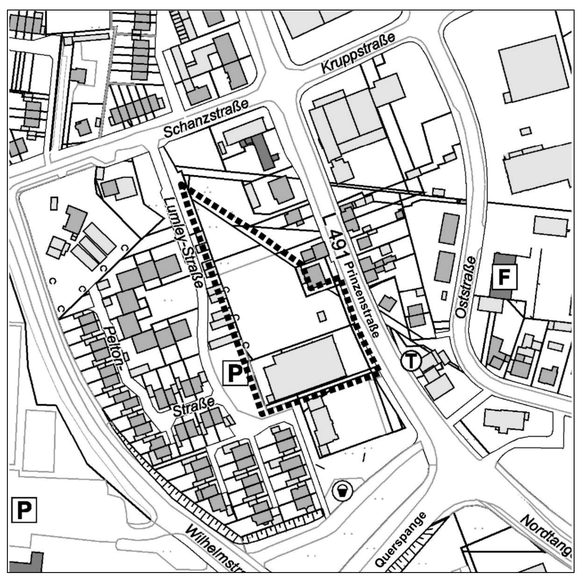
Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten
Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Tieren, sind bei der Beseitigung von Gehölzen die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu beachten. Im Anlehnung an die Verbotsbestände zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Beseitigung von Gehölzen somit in der Zeit vom 1. März bis 30. September in der Regel zu unterbinden.
Ist dies nicht möglich, ist durch eine artenschutzkompetente ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Brutgeschehen in den Gehölzen befinden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Starkregenereignisse
Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 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. Ausnahme bildet die tiefer liegende Rampe für die Anlieferung des Bestandsmarktes, die um bis zu über 1,0 m überschwemmt werden kann. Im Falle von „extremen Starkregen" kann zudem die nördliche Spitze des Plangebiets um bis zu 1,0 m überschwemmt werden.

Vorhabenträger:
Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Kamp-Lintfort

Vorhabenplanung:
Grafen Bau GmbH, Erkelenz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinruhr.stadtplaner, Essen



Kamp-Lintfort Hochschulstadt

Gemarkung: Kamperbruch
Flur: 2

Maßstab: 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan STA 168
Nahversorger Prinzenstraße / Querspange