



- Zeichenerklärung**
- Bestand**
- Gebäude
  - Pflaster
  - Rasengitter
  - Grünflächen
- Planung**
- Gebäude
  - Pflaster
  - Rasengitter
  - Fußweg
  - Schotterrasen
  - Grünflächen
  - Bäume
  - Parkplätze
  - Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet** (§ 8 und §1 Abs. 5 und §1 Abs. 7 Nr. 2. BauNVO)
- Zulässig sind:
- Betriebe und Anlagen, die gemäß Abstandsliste in den Abstandsklassen VI-VII zulässig sind, § 1 (9) BauNVO (Auflistung der Betriebe und Anlagen siehe Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan)
- Nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke, §1(5) BauNVO
  - Lagerplätze, §1(5) BauNVO
  - Tankstellen, §1(5) BauNVO
  - Speditionen, §1(5) BauNVO
  - Bordelle und bordellartige Betriebe, §1(5) BauNVO
  - Räume und Gebäude für freie Berufe, §1(5) BauNVO
  - Schank- und Speisewirtschaften, §1(5) BauNVO
  - Betriebe des Beharbergungsgewerbes, §1(5) BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe, §1(5) BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, §1(6) BauNVO
  - Vergnügungsstätten, §1(6) BauNVO
  - Betriebe und Anlagen, die der Lagerung, Behandlung, Verwertung oder dem Umschlag von Abfällen dienen, §1(9) BauNVO
  - Anlagen, die einem Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind, §1(9) BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die festgesetzte GRZ darf unter der Voraussetzung einer extensiven Dachbegrünung um bis zu 0,10 überschritten werden. Die Dachbegrünung ist im Verhältnis 1:3 (versiegelte Grundstücksfläche zu begrünter Dachfläche) vorzunehmen.
  - Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Höhe ist 24,50 m Normalhöhennull (NHN). Nebenanlagen auf Gebäuden wie z.B. haustechnische Anlagen oder Mobilfunkanlagen dürfen die maximal festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit der GFL zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der LINEG. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeder Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Bepflanzung auf Flachwurzler zu beschränken. Sämtliche Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der Flurstücke, die dem Verlauf des Schutzstreifens der Leitung entsprechen, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu ergänzen. Auf 25% der Fläche sind je 100 qm 2 Heister (je 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm) und 40 Sträucher (je 2x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) zu pflanzen. Zudem sind acht Bäume als Hochstämme (je 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) neu zu pflanzen und in die Pflanzung zu integrieren. Die Bäume sind in Verlängerung der vorhandenen Baumreihe entlang des Weges sowie als Baumgruppe aus vier Bäumen im nordwestlichen Bereich der Fläche zu pflanzen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Fußwege sind einschließlich des Unterbaus zu entfernen.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 70% der Fläche zu bepflanzen. Auf je 100 qm dieser Fläche sind 2 Hochstämme (je 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) und 40 Sträucher (je 2x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen oder in Reihen und mit Abständen von 1,25 m zwischen und innerhalb der Gruppen/Reihen zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.
  - Je vier Stellplätze sind mit einem Baum (Hochstamm), je 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm zu überstellen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.

- Pflanzliste**
- | Sträucher, 2 x verpflanzte Ware             | Bäume als Hochstämme und Heister             |
|---|--|
| <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)          | <i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)      |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)         | <i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie) |
| <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)           | <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)        |
| <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriege)   | <i>Betula verrucosa</i> (Birke)              |
| <i>Corylus avellana</i> (Hasel)             | <i>Castanea sativa</i> (Eskastanie)          |
| <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)        | <i>Fagus sylvatica</i> (Rot-Buche)           |
| <i>Euonymus europaeus</i> (Pfeffenhütchen)  | <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)            |
| <i>Hedera helix</i> (Efeu)                  | <i>Juglans regia</i> (Walnuß)                |
| <i>Ilex aquifolium</i> (Stechpalme)         | <i>Mesolius germanica</i> (Mispel)           |
| <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)   | <i>Prunus avium</i> (Vogel-Kirsche)          |
| <i>Prunus padus</i> (Trauben-Kirsche)       | <i>Prunus communis</i> (Birne)               |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)             | <i>Quercus robur</i> (Stieleiche)            |
| <i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)          | <i>Salix alba</i> (Silber-Weide)             |
| <i>Rosa canina</i> (Hundsrose)              | <i>Salix fragilis</i> (Bruch-Weide)          |
| <i>Rosa rubiginosa</i> (Waldrose)           | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)          |
| <i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)         | <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)          |
| <i>Rubus idaeus</i> (Brombeere)             | <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde)     |
| <i>Ribes nigrum</i> (Johannisbeere)         |  |
| <i>Rosa multiflora</i> (vielflügelige Rose) |  |
| <i>Rosa rugosa</i> (Apfelrose)              |  |
| <i>Salix aurita</i> (Oh-Weide)              |  |
| <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)             |  |
| <i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide)           |  |
| <i>Salix triandra</i> (Mandel-Weide)        |  |
| <i>Salix purpurea</i> (Purpur-Weide)        |  |
| <i>Salix viminalis</i> (Korb-Weide)         |  |
| <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)  |  |
| <i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)  |  |
| <i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)         |  |
- Sonstige Pflanzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 21, 25 Abs. 6, 7 BauGB und §1 Abs. 4 und §14 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
  - Baum (Bestand)
  - Baugrenze Bestand
  - GE Gewerbegebiet Bestand
- Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verfahren Bergwerkfeld „Friedrich Heinrich I“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem Bewältigungsfeld „West Gas“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen im Eigentum der Minas-Power GmbH. In der Vergangenheit ist in dem Bergwerkfeld Steinkohle in tiefen Bereichen (> 100 m Tiefe) abgebaut worden. Das Plangebiet liegt somit im Einwirkungsbereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umging.

**Hinweise**

- Niederschlagswasserbeseitigung**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Der Nachweis der Gefähigkeit des Vorhabers Diepraam wurde im Rahmen der Planung zur „Erweiterung zur Erweiterung einer Lagerhalle im Gewerbepark Diepraam“ geführt.
- Kampfmittelbeseitigung**
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise zu ggf. vorhandenen Kampfmitteln gegeben: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermerkte Bodenkampfmittelhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen. Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.
- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden. Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflanzgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten. Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: [www.brw.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brw.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

- Erdbeengefährdung**
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005. Für bauliche Anlagen mit Risiko für Mensch und Umwelt bzw. großen ökonomischen und sozialen Auswirkungen im Versagensfall wird empfohlen, zur Planung und Bemessung ein höheres Gefährdungsniveau anzusetzen. Dies kann analog zum Ansatz einer höheren Bedeutungskategorie durch die Berücksichtigung der Regelungen für die Erdbebenzone 1 erfolgen. Regelungen für spezielle Bauwerkstypen bleiben hiervon unberührt.

- Bodendenkmalschutz**
- Bei auftretenden archaischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalspflege im Rheinland zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten.

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

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nachteiliger Umweltauswirkungen (einschl. Artenschutz)**
- Vermeidung von Störungen durch Licht:** Die nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäuse, an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten, insbesondere Fledermäuse, sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Vermeidung von Nachbastaustellen:** Auf langfristig betriebene Nachbastaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen empfindlicher Arten gering zu halten.

- Sachgemäße Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben:** Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Betroffene Bäume sind auf Höhlen, Spalten und Horste hin zu kontrollieren. Höhlen- und Horstbäume sind entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober/November zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsvorboten (Besatz mit Fledermäusen) möglichst zu vermeiden. Standorte mit Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermäusen (v.a. Baumquartiere) sind in den Zeiträumen der Nutzung (1. Oktober - 31. März) von allen störenden Maßnahmen (Lärmemissionen, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen) freizuhalten.

- Sicherung zu erhaltender Gehölzflächen:** Die Gehölzflächen dienen als wichtige Lebensräume für die Fauna, weshalb sie soweit möglich erhalten bleiben sollen. Die Gehölze, welche nicht für die Errichtung der Betriebsanwendung gerodet werden müssen, sind zu erhalten, indem sie vor der Rodung abgegrenzt werden.

- Ökologische Baubegleitung:** Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der allgemeinen und der in der umweltfachlichen Beurteilung vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen überwacht.

- Erdarbeiten nach Amphibienwanderung:** Um die im Gehölz überwinternden Erdkröten nicht zu gefährden, sollen die Erdarbeiten erst nach dem Abwandern der Tiere im Frühjahr vorgenommen werden.

- Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen:** Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB, DIN 19731).

- Sicherung der zu bepflanzenen Bodenflächen:** Später zu bepflanzen Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Nach benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ sind zu beachten.

- Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche:** Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphase durch eine Auszäunung vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei den Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen.

- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen:** Es ist auf einen sachgemäßen Umgang und auf eine sachgemäße Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, zu achten.

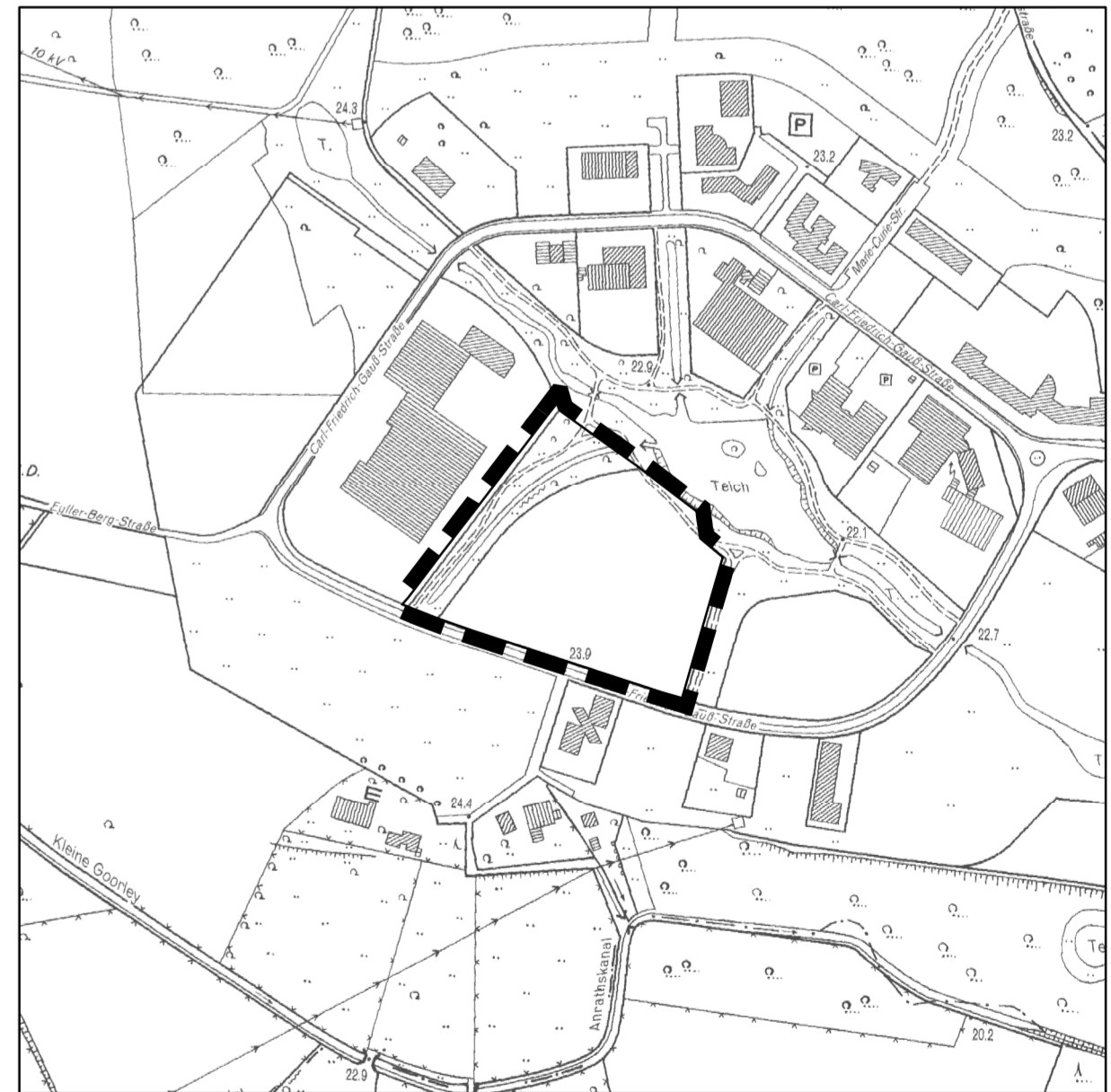
- Wiederherstellungs-, Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen:**
- Wiederherstellung des östlichen Grabens durch die Rekultivierung der temporär in Anspruch genommenen Flächen:** Durch die Baumaßnahme beanspruchte Gehölzfläche am Graben östlich des Geltungsbereichs (Flurstück 2642) wird durch Pflanzungen von lebensraumpischen Arten wiederhergestellt. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in Abhängigkeit von den Standortseigenschaften mit einheimischen, standortgerechten und autochthonen Arten. Die Artzusammensetzung orientiert sich dabei an den vorhandenen Arten der angrenzenden Gehölzstrukturen. Der Fußweg östlich des Geltungsbereichs wird in seinen ursprünglichen Zustand versetzt und der Intensivrasen neu eingesät.

- Gestaltung des auszubauenden Grabens durch die Ansaat mit einer extensiven Grünlandmischung:** Die durch die Baumaßnahme beanspruchte Böschung ist mit regional zertifiziertem Saatgut einzusäen.

- Schutz wertvoller Vegetationsbestände:** Die vier Einzelbäume im Verlauf des Grabens sind durch Einzelbaumschutz gem. RAS LP 4 zu schützen. Der Baum im Bereich der Grünfläche ist mit Baumschutz zu versehen. Die drei auf der Böschungsbänke gelegenen Bäume sind mit Baumschutz zu versehen. Zusätzlich ist der Traufbereich der drei Bäume aus der Umgestaltung der Böschung auszunehmen.

- Externe Kompensationsmaßnahmen**
- Auf der Fläche Gemarkung Linfort, Flur 009, Flurstück 1991 ist ein 20 m breiter Gehölzstreifen entlang der Wohnbebauung als Ortsrandengrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Gehölzstreifens erfolgt stufig und mit fließendem Übergang zu den angrenzenden Flächen. Die Sträucher sind in Reihen und mit Abständen von 1,25 m zwischen und innerhalb der Reihen zu pflanzen. Innerhalb der Strauchpflanzung sind Hochstämme (SIU 10-12) mit einem Abstand von 12,5 m untereinander einzubringen. Der Strauchhecke ist ein Krautsaum vom 1 m vorzulagern. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Der Bereich ist vor Wildverbiss zu schützen.

- Abwehrender Brandschutz**
- Die Brandschutzstelle der Unteren Bauaufsicht des Kreises Wesel hat folgenden Hinweis gegeben: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. Industrieaufrichtlinie Ziffer 5.1 für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwasserreserve von mindestens 192 m³ (3.200 l/min) bei Abschmittflächen mehr als 4.000 m² sicher zu stellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Freistehende sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen nach Ziffer 5.2.2 IndBau RL eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrrampe haben. Feuerwehrfahrfahrten sind entsprechend § 5 BauO NRW und Ziffer 5.2ff VV BauO NRW anzulegen, zu unterhalten und entsprechend DIN 4066-2 zu kennzeichnen.



Gemarkung: Linfort  
Flur: 9  
Maßstab: 1:1000

**Vorbahn- und Erschließungsplan**



Verfahrensvermerke					
Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Stand der Planunterlagen: April 2019	Der Rat der Stadt Kamp-Linfort hat am 09.10.2018 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 18.10.2018 öffentlich bekanntgemacht.	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 26.10.2018 bis 16.11.2018 öffentlich ausgestellt.	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Linfort hat am 03.09.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.	Der Rat der Stadt Kamp-Linfort hat am _____ diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kamp-Linfort, den _____	Kamp-Linfort, den _____	Kamp-Linfort, den _____	Kamp-Linfort, den _____	Kamp-Linfort, den _____	Kamp-Linfort, den _____
Öffent. best. Verm.-Ing.	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027) 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2019 (GV NRW Seite 201-214) 5. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 5. November 2019 (GV NRW Seite 741) 6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2016 (GV NRW Seite 421).

**Vorbahnbezogener Bebauungsplan  
GES 118, 1. Änderung  
„Gewerbegebiet Gestfeld-Süd -  
Gewerbepark Diepraam“**