

**Textliche Festsetzungen**

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

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

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

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

**Nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

1. Die im WA 1 festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
2. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebeziehung (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 (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenangaben sind bezogen auf den Höhenlotus Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee (Brücke Große Goorley) mit der Höhe 25,099 m u. NNH.

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1 sind nur Gebäude mit einer Länge von mindestens 30 m zulässig.

**Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 2 und 5 BauNVO)

1. Im WA 1 bis WA 4 ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten, d.h. auf den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugruben unzulässig.
2. Im WA 1 bis WA 4 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im WA 1 sind Tiefgaragen, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen, sowie deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist im gesamten Wohngebiet 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.

**Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Im gesamten Baugebiet darf die Differenz zwischen der Höhenlage der Baugrundstücke und der Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere, nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Grundstück nach Lagebeziehung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient, das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Höhendifferenzen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Höhenlotus Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Heinrich-Allee (Brücke Große Goorley) mit der Höhe 25,099 m u. NNH.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die im Norden und Osten des WA 3 gelegenen Teilflächen eines Baugrundstücks, welche Teil des Geländewalles sind. Im WA 3 ist der Bereich zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der eingetragenen Höhenlinie im vorgeforderten topographischen Zustand zu erhalten. Die Standsicherheit des Geländewalles ist sicherzustellen.

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

Im WA 2, WA 3 und 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 und b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einheimische Hecken in einer Höhe von 1,00 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte un auffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.

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

Die private Verkehrsfläche zwischen Bertastraße und Feuerwache dient ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehrleute zur Dienststelle im Alarmfall sowie ausnahmsweise als Zu- und Abfahrt für Einsatzfahrzeuge, wenn dies aus einsatztechnischen Gründen zwingend erforderlich ist. Die Verkehrsfläche ist nach Norden hin einzufrieden.

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

Die als Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Kamp-Lintfort GmbH.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

1. Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Betonachsesteine oder Tondachziegel zulässig. Bei Flachdächern sind auch andere graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachdeckungen zulässig.
2. Im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 22° zulässig. Im WA 3 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 12° bis 45° zulässig. Im WA 4 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 22° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.
3. Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Dachaufbauten unzulässig. Im WA 3 sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerggiebeln nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) entfernt liegen. Die Summe aller Dachaufbauten darf maximal 2/3 der Traufanfänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Dachüberstände sind im gesamten Baugebiet bis maximal 0,4 m zulässig.
4. Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende rote bis braunrota sowie weiße Ziegel- oder Klinkerfassaden, helle Putzfassaden in den Tönen RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 1013, 1015, 7035, 7044, 7047 sowie eine Kombination der Materialien zulässig. Bei weißen Ziegel- oder Klinkerfassaden ist die Fuge in Weiß auszuführen. Die Verwendung von Holz, Glas, Metall oder anderen Materialien und Farben für Teile von Fassaden kann ausnahmsweise bis maximal 15% der Fassadenfläche zugelassen werden. Fensterlaibungen und Türen bleiben von dieser Regelung unberührt.
5. Im WA 1 ist je Fassadenseite, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, ein Anteil von mindestens 50% aus rotem bis braunrotem Ziegel oder Klinker herzustellen.
6. In allen Baufeldern muss sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.
7. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugruben, sind von Vegetation freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.
8. Die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke sind zur Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen einzufrieden. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1 m haben und darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In die Hecken integrierte Stabgitter-, Draht-, Staketens- und Jägerzäune sind zulässig.
9. Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 73 BauO NW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen 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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

**Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung 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 einzelnen Grundstücken eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Es befinden sich bis zu einer Tiefe von 2 m unter dem Geländeiveau bzw. bis zu 4 m unterhalb des Geländewalles belastete Aufschüttungen sowie organische Bodenschichten, die einen geringen Durchlässigkeitswert aufweisen. Bei der Versickerung über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) sind diese Bodenschichten bis zu durchlässigen Sandschichten gegen Kessende auszusaugen. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Eine Versickerung in den Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern, um einer Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken. 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.

**Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA 3 und WA 4 können durch den Betrieb der Feuerwache nächtliche Lichtbelastungen auftreten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im WA 3 und WA 4 festgesetzten Nutzungsarten erst dann zulässig, wenn die im Lärmgutachten vom 05.08.2016 dargestellte Schallschutzmaßnahme (Errichtung eines 2 m hohen beidseitig hochschalldämmierenden Lärmschutzwand) umgesetzt oder die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse anderweitig nachgewiesen ist.

Im WA 3 und WA 4 ist als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich I auf der Grundlage der „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Teil 1 - Mindestanforderungen“ festgesetzt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> nach Tabelle 7 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

Im WA 3 und WA 4 können durch den Betrieb der Feuerwache nächtliche Lichtmissionen auftreten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im WA 3 und WA 4 festgesetzten Nutzungsarten erst dann zulässig, wenn die im Lichtschutzgutachten vom Oktober 2016 dargestellte Maßnahme (Umrüstung der Beleuchtung und Installation von Bewegungsmeldern) umgesetzt oder die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse anderweitig nachgewiesen ist.

**Hinweise**

**Gestaltungsempfehlung**  
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung empfohlen.

**Bodenschutz**

Falls im Rahmen eines Vorhabens auf den Baugrundstücken Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, ist soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten. Er darf keine Fremdstoffe wie Kunststoffe, Metalle, Müll, o.ä. und nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) an unkrümeligen inerten Feststoffen wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonreste enthalten. Er muss nach Augenschein und Geruch unauffällig sein und darf aufgrund der Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen. Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

**Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

- Auf die nachfolgenden geführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird gemäß der Ausführungen im Bericht zur Artenschutzprüfung hingewiesen:
- Bei notwendigen Rodungsarbeiten sind die betroffenen Bäume sowie die Krautschicht im Vorfeld auf Höhlen, Spalten, Horste und Nester hin zu kontrollieren. Anschließend sind Höhlen und Horstbäume entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsvögeln (besamt mit Fledermäusen, Brut von Vögeln) zu vermeiden.
- Im WA 1 ist je Fassadenseite, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, ein Anteil von mindestens 50% aus rotem bis braunrotem Ziegel oder Klinker herzustellen.
- In allen Baufeldern muss sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.
- Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugruben, sind von Vegetation freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.
- Die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke sind zur Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen einzufrieden. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1 m haben und darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In die Hecken integrierte Stabgitter-, Draht-, Staketens- und Jägerzäune sind zulässig.
- Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 73 BauO NW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen 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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

**Grundwasserinformation**

Das Gesundheitsamt des Kreises Wesel weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Grundwasserbereiches liegt. Die folgenden Verhaltensregeln sind zu beachten, um Gesundheitsbeeinträchtigungen vorzubeugen:

- Gemüse und Obst sollten nicht mit dem Wasser aus einem evtl. vorhandenen Gartenbrunnen bewässert werden
- Kinderplanschbecken und Schwimmbecken sollten nicht mit Grundwasser gefüllt werden
- Der persönliche Bedarf an Trinkwasser (z.B. für Lebensmittelzubereitung, Körperpflege usw.) ist über die öffentliche Wasserversorgung zu decken

Aufgrund des vorherrschenden Grundwasserstandes kann eine Abdichtung von Gebäuden gegen drückendes Wasser erforderlich werden. Vor Baubeginn sollte daher der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, erfragt werden.

Im Plangebiet befindet sich die Grundwasserstation 2792-1 und 2792-2. Diese dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstetigt oder beschädigt werden und müssen jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grundwasserstationen sichergestellt ist.

**Hochwasserinformation**

Der Plangebiet liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwassersicherungskarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de))

**Kampfmittel**

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

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfmitteldeponien im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Befragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Befragungsergebnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsperre für einen Ortstermin gebeten. Wenn diese dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“, Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf zu beachten. Die Internetseite des KBD Düsseldorf lautet: ([http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_verfahren/kampfmittelbeihilfung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_verfahren/kampfmittelbeihilfung/index.jsp))

**Abstandsflächen**

Entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung NW ist im Grenzbereich verschiedener Baugebiete, in dem Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nebeneinander liegen, grundsätzlich die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche anzunehmen. Dies bedeutet, dass die durch die Fahrzeughalte für Abrohlfahrer der Feuerwache ausgelassenen Abstandsflächen ab dem Zeitpunkt der Grundstückszuteilung mit 1,9 m auf den östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken liegen. Die durch eine Abstandsflächenbaulast zu sichere Fläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

**Versorgungsleitungen**

Die Stadwerke Kamp-Lintfort weisen auf folgendes hin:  
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und -kabel der Stadwerke Kamp-Lintfort GmbH sowie Fernwärmeversorgungsleitungen der Stadwärme GmbH. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die vom DVWG-Regelwerk herausgegebenen technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (GW125 Februar 2013) sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweisen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringem Abstand ab 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

**Baugrundbedingungen**

Innerhalb des Plangebietes finden sich in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bis in eine Tiefe von 2,0 m organische Bodenschichten, wie Lehme und Torfe. Diese sind für eine Bebauung als schlecht tragfähig zu beurteilen. Zur setzungsarmen Einleitung der Gebäudelasten muss eine Gründung der zukünftigen Gebäude unterhalb dieser Bodenschichten erfolgen. Dies ist bei unterirdischen Gebäuden anzunehmen. Bei nicht unterirdischen Gebäuden wird Ausschachtung, eine punktförmige Tieferführung der Fundamente über Brunnen oder mit Unterboden, der sofort nach Ausschachtung bis auf tragfähige Böden ausgefüllt wird, herzustellen. Alternativ wird der Gesamtaustausch der nicht tragfähigen Bodenschichten empfohlen.

Da die organischen Bodenschichten in unregelmäßiger Verteilung und Mächtigkeit auftreten, wird empfohlen, die Baugrundbedingungen individuell für jedes Gebäude zu prüfen.

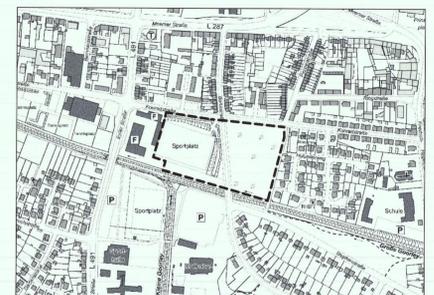
**Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbodenwirkungen**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“ ist der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbodenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV (Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Krankenhäuser, Feuerwehren oder sonstige Einrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

**Wasserrechtliche Hinweise**

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungsbefugnisse ausgetübt, 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 Oberflächenwasser, die Entnahme von Grundwasser (Gruherwartung und/ oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.



Gemarkung : Kamperbruch

Flur : 3

Maßstab : 1:500

**Bebauungsplan STA 156**

„Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße“

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baugrenzen	Verkehrsflächen	Ver- und Entsorgung Leitungsrecht	Grünflächen	Natur und Landschaft	Sonstige Planzeichen	Kennzeichnung	
WA 1.4 Allgemeine Wohngebiete	TH1 / OK1 - Traufhöhe bei Sattel-, Walm- und Zelt- oder Pultdächern 9,0-9,5 m TH2 / OK2 - Traufhöhe bei Sattel-, Walm- und Zelt- oder Pultdächern 8,0-8,5 m - Oberkante bei Flach- und Pultdächern 8,0-8,5 m TH3 / OK3 - Traufhöhe bei Sattel- und Walm- oder Pultdächern 4,0 m GRZ - Grundflächenzahl	o offene Bauweise - Baugrenze	■ Straßenverkehrsfläche - Straßenbegrenzungslinie - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V Verkehrsbaureicher Bereich FW Zufahrt Feuerwache - Privat	■ Flächen für Ver- und Entsorgung - Abwasser - Regenökohaltung - Elektrizität - Transformator - Leitungsrecht	■ Öffentliche Grünfläche	■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Höhenlinie - Abstandsfläche Feuerwache - 24,00 Höhenlage der Erschließungsstraße	Bergbau Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Beteiligungsgebiet West-Gas liegt. Die Beteiligungsrechte nach § 6 BtbergG des Rechts zur Aufschaltung sind Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Frechthaltbar der Beteiligungs ist die Mergel-Power GmbH, Rittersfelder Straße 1-3 in 40109 Essen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Umfanges einer Ertragskategorie des Bergwerks West befindet. Bergbaulicher Arbeitsstätten des Bergwerks West befindet. Relevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuel notwendiger Anpassung und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Hiers, Stiernecking 18 44663 Hiers, Kontakt aufzunehmen.	Bergbau Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Beteiligungsgebiet West-Gas liegt. Die Beteiligungsrechte nach § 6 BtbergG des Rechts zur Aufschaltung sind Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Frechthaltbar der Beteiligungs ist die Mergel-Power GmbH, Rittersfelder Straße 1-3 in 40109 Essen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Umfanges einer Ertragskategorie des Bergwerks West befindet. Bergbaulicher Arbeitsstätten des Bergwerks West befindet. Relevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuel notwendiger Anpassung und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Hiers, Stiernecking 18 44663 Hiers, Kontakt aufzunehmen.

**Verfahrensvermerke & Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen.

Kamp-Lintfort, den 24.10.2017  
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 07.11.2017 die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB sowie die folgende Beteiligung der Bürger an der Planung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 05.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 24.10.2017  
Bürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 2 (1) BauGB in der Zeit vom 16.10.2015 bis 07.12.2015 öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 18.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 24.10.2017  
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 07.11.2017 die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 05.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 24.10.2017  
Bürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 2 (1) BauGB in der Zeit vom 16.10.2015 bis 07.12.2015 öffentlich ausgestellt.

Kamp-Lintfort, den 24.10.2017  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 20.03.2018 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kamp-Lintfort, den 20.03.2018  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 29.03.2018  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist am 29.03.2018 bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 29.03.2018  
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2091) geändert worden ist.  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 122), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeileverordnung - PZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 99), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GdO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1968 (GVV NRW Seite 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2015 (GVV NRW Seite 946).  
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekV) vom 26. August 1999 (GVV NRW Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 05. November 2015 (GVV NRW Seite 741).