



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet – Fremdenbeherbergung – (§ 11 BauNVO)**  
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ dient dem Beherbergungsgewerbe mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.  
 Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsbetriebs
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Schenk- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Außengastronomie
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- dem Hotelbetrieb dienende Verkaufseinrichtungen
- Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge, Ladeinfrastruktur mit betriebsbezogenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie technischen Versorgungseinrichtungen für die Stromversorgung (z.B. Trafostation, Ladestation)
- Wohnung für Betriebsinhabende oder Betriebsleitende, sofern sie dem Hotelbetrieb zuzurechnen ist. Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig, deren Geschossfläche 250 m² nicht überschreiten darf.

**Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)  
 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gesamthöhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 27,5 m ü. NN festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen die Höhe des Bezugspunktes um nicht mehr als 16,10 m überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.  
 Nebenanlagen auf Gebäuden wie z.B. haustechnische Anlagen oder Mobilfunkanlagen dürfen die maximal festgesetzte Höhe um bis zu 2,0 Meter überschreiten.
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 3 S. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 3 als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus darf ein Nichtvollgeschoss errichtet werden. Das Nichtvollgeschoss ist als oberstes Geschoss zu errichten und darf nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überbauen.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO u. § 23 BauNVO)**

- Es gilt die abweichende Bauweise. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudeteilen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und technische Anlagen (Lüftungen u.a.) maximal um 0,5 m überschritten werden.
- Eine Überschreitung der mit „a“ bezeichneten Baugrenze um bis zu 3 m Tiefe ist für den Ausbau einer Terrasse ausnahmsweise zulässig. Eine Überdachung der Terrasse ist 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 wird.

**Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

- Stellplätze und Nebenanlagen (inkl. für das Baugelände notwendige technische Infrastrukturanlagen) sowie Zufahrten und Wegeverbindungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- In den zeichnerisch als Lärmpegelbereiche I bis V bezeichneten Bereichen sind aufgrund der Lärmbelastung durch Straßenverkehr Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dienen, zum Schutz der Innenwohnbereiche die Außenfassaden schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 je nach Lärmpegelbereich mit folgenden gesamten bewerteten Bauschallschirm-MAß erf. R<sub>w,ges</sub> auszuführen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.	Bürräume u.Ä.
Lärmpegelbereich I (bis 55 dB(A))	erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB	erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB
Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A))	erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB	erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB
Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A))	erf. R <sub>w,ges</sub> = 35 dB	erf. R <sub>w,ges</sub> = 30 dB
Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A))	erf. R <sub>w,ges</sub> = 40 dB	erf. R <sub>w,ges</sub> = 35 dB
Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A))	erf. R <sub>w,ges</sub> = 45 dB	erf. R <sub>w,ges</sub> = 40 dB

- An Fassaden, an denen der Nacht-Mittelungspegel oberhalb von 50 dB(A) liegt, sind Schlafräume mit ausgeglichener Lüftungsanordnung gemäß VDI 2719 zu versehen.
- Im Baugenehmigungsverfahren können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen zur Erhaltung der Mindestanforderungen nach DIN 4109 geeignet sind.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Je 4 Stellplätze sind mit einem Laubbaum laut beigefügter Pflanzenauswahlhilfe 1 zu überstellen.
- Fassadenbegrünung  
 Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² Größe sind mit mindestens einer Rankpflanze je 3,0 m Wandfläche aus beigefügter Pflanzenauswahlhilfe 2 zu bepflanzen. Die Begrünung oder Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind 50 % der Fassadenfläche ohne Fenster, sonstige Öffnungen oder technische Geräte mit wandbegleitender Fassadenbegrünung zu begrünen.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV NRW. S. 1068).
- 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW. S. 490).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.8.1999 (GV NRW. S.516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.11.2015 (GV NRW. S. 741).

3. Dachbegrünung  
 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis maximal 25° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 % mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der „FL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018 vorzuziehen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Beleuchtungsflächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt in der Regel nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

**Pflanzenauswahlhilfen**

1. Pflanzenauswahlhilfe 1: Bäume			
Acer campestre	(Feldahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Cornus mas	(Kornelkirsche)		

2. Pflanzenauswahlhilfe 2: Schling- und Kletterpflanzen			
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)	Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Clematis vitalba	(Waldrebe)	Parthenocissus inserta	(Wilder Wein)
Hedera helix	(Efeu)	Lonicera caprifolium	(Geißblatt)
Humulus lupulus	(Echter Hopfen)		

**Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

- Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen)  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Als Werbeanlagen kommen Werbetafeln, Hinweisschilder und Fahnen infrage. Es sind unbeleuchtete, hinterleuchtete oder angestrahlte und blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).  
 Unzulässig sind:  
 • Anlagen zur Außenwerbung als Fremdwerbung  
 • Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendelanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt)  
 • sich bewegende Werbeanlagen.
- Einfriedungen  
 Die private Grünfläche ist zu der öffentlichen Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Als Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen hin sind ausschließlich Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgittern oder Drahtzäunen zulässig. Tore und Zufahrten sind nicht zulässig.

**KENNZEICHNUNGEN**

Der Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“, gekennzeichnet.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a BauGB)**  
 Der Planbereich liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500) überschwemmt werden können. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserisokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen: www.russgebiete.nrw.de.

**HINWEISE**

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Stadtgebiet Kamp-Lintfort realisiert. Dazu wird die Fläche Gemarkung Sahlhof, Flur 7, Flurstück 41 verwendet, auf welcher die Anlage von Gehözen, einer Grünlandfläche sowie einer Obstbaumreihe auf 3.400 m² erfolgt (vgl. Anlage 4 in der Begründung des Bebauungsplans).

**Artenschutz**

Baumfällungen sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Vor Beginn der Maßnahme sind die Gehölze auf etwaige Vogelhester bzw. auf für Vögel oder Fle-dermäuse als Fortpflanzungsstätte geeignete Höhlen zu untersuchen, so dass zum Fälltermin nicht gegen das Artenschutzrecht verstößen wird. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungsstätten (z.B. Nester, Bruthöhlen) zu beschädigen oder zu zerstören. Treten während der Ausführung der Arbeiten wider Erwarten artenschutzbezogene Konflikte auf, ist unverzüglich Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

**Risiko durch starkregeninduzierte Überflutungen**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Betroffenheiten durch starkregeninduzierte Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Das betrifft insbesondere die Tiefgaragen sowie Fassaden mit Lichtlof. Aus diesem Grund wird die Ergreifung entsprechender Schutzvorkehrungen, wie Aufkantung oder Bodenschwellen, empfohlen.

**Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst/ Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Baulflächen sind vor der Baumaßnahme auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufstellungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeeau von 1945 abzuzeichnen. Zur Festlegung des abzuschneidenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählagungen, Verbaarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergebnisse auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

**Erdbebenföhrung**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

**Grundwasserstand**

Vor Baugraben ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG zu erfragen.

**Bodenkenntnisfrage**

Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmal und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustastr. 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unwezüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer oder die Unternehmerin und der Leiter oder die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unwezüglich zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

**Bergbau**  
 Der gesamte Geltungsbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich.  
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Friedrich Heinrich 1“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen im Eigentum der Minas-Power GmbH.

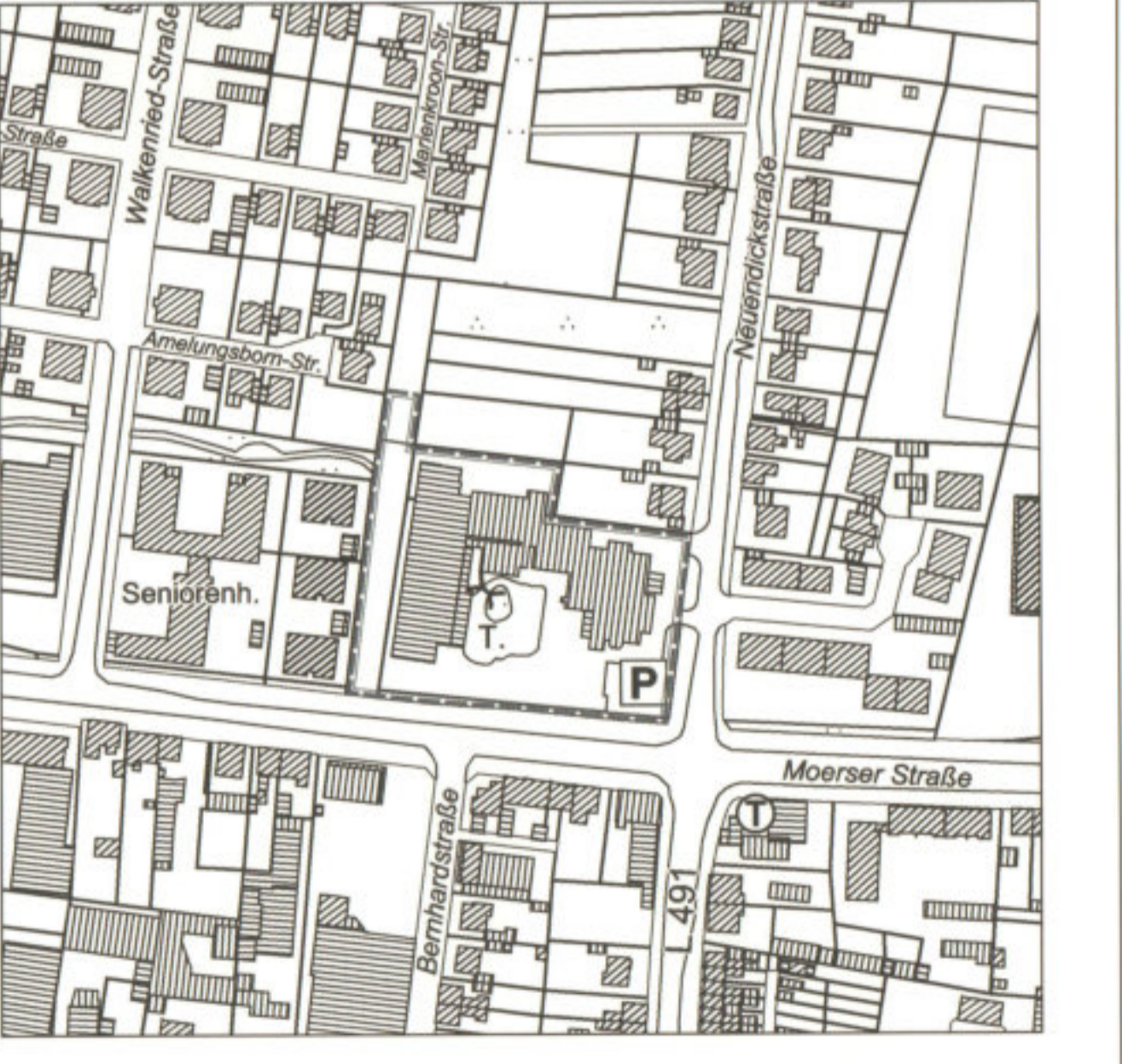
**Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Kamp-Lintfort zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Darstellung von Koordinaten**

Die Abgrenzung der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereich ist gerechnet und als Koordinaten hinterlegt.

Punktnr.	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punktnr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	328886,392	5708763,617	13	328900,816	5708821,872
2	328871,952	5708762,913	14	328922,039	5708824,219
3	328870,704	5708770,758	15	328921,844	5708822,732
4	328873,75	5708790,81	16	328923,414	5708821,661
5	328876,747	5708791,086	17	328929,825	5708824,482
6	328878,322	5708827,845	18	328952,575	5708807,629
7	328881,153	5708840,565	19	328961,946	5708803,071
8	328894,293	5708836,238	20	328968,705	5708795,569
9	328892,644	5708826,012	21	328965,62	5708771,898
10	328897,653	5708827,189	22	328946,302	5708770,202
11	328900,917	5708826,992	23	328897,547	5708802,046
12	328900,818	5708825,492			



Kamp-Lintfort Hochschulstadt  
 Gemarkung: Kamperbruch Flur: 2  
 Maßstab: 1:500

**Bebauungsplan STA 169 „Hotelweiterung Neuendickstraße / Moerser Straße“**

**Festsetzungen & Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Grünflächen	Sonstige Planzeichen	Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter
SO Sondergebiet – Fremdenbeherbergung –	Baugrenze Kennzeichnung der Baugrenze	p Private Grünfläche o Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung P Parkanlage	IV Umgrenzung der Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes -Lärmpegelbereich 14- Punktnummer der Koordinaten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Gebäudebestand Flurstücksgrenzen 2062 Flurstücksnummer
Maß der baulichen Nutzung				
GRZ Grundflächenzahl				
III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß				

**Verfahrensvermerke**

Gemäß § 2 (1) BauGB hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamp-Lintfort in seiner Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes STA 169 beschlossen.  
 Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am 05.10.2023 bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom 13.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023.  
 Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
 Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 24.12.23 bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Die im Geltungsbereich der dieses Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.  
 Kamp-Lintfort, 12.12.2023

Rechtsgrundlagen  
 Kamp-Lintfort, 12.12.2023

Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)

Prof. Dr. Landscheidt (Bürgermeister)