

Anlage 9: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 bis WA 7 (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

1. Ausnahmsweise kann im Wohngebiet WA 6b von der festgesetzten zwingenden III-Geschossigkeit abgesehen werden kann, wenn eine Kita errichtet wird.
2. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Die Höhenlagen der neuen Erschließungsstraßen sind der Straßenhöhenplanung des Tiefbauamtes zu entnehmen. Die Straßenhöhenplanung wird als Nebenplan Teil des Bebauungsplans. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist – bezogen auf die parallel zur Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes – der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen 139 (an der Pumphanlage an der B 510, Kamperbruch) 0,75 m über Gelände mit der Höhe 28,017 m NHN.

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

Im Bereich des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4, WA 6a/6b und WA 7 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich des WA 5 können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich, d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen. Ebenso sind in allen WA Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten - d.h. in den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen - unzulässig. Tiefgaragen sind im WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Gebäudeeinheit begrenzt.

Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachüberstände sind im WA 1, WA 3 und WA 4 bis maximal 0,70 m zulässig.
2. Dachaufbauten sind im WA 3 und WA 4 unzulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln im WA 1 sind nur in der ersten Dachebene zulässig.
3. Als Dacheindeckung für Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind in den WA 1, 3, 4 und 5 ausschließlich graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Für Flachdächer in den WA 2, 5, 6a/6b und 7 ist ebenfalls graues bis anthrazitfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
4. Im WA 5 sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden oder eine Kombination dieser mit weißen bis hellgrauen Putz- oder anderen Materialanteilen (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 7035, 7047) zulässig. Der Anteil des Klinkers, Ziegels, Backsteins oder Riemchens an der Fassade muss mindestens 50 % betragen. Die Fassadenanteile aus Klinker, Ziegel, Backstein oder Riemchen und Putz sind vertikal zu gliedern.
5. In den WA 6a/6b sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig. Ausnahmsweise kann im WA 6b von dieser Materialität und Farbe für die Errichtung einer Kita abgewichen werden.
6. Im WA 7 sind nur weiße Putzfassaden zulässig. Diese können mit einem Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm in Putz der Farbe Grau bis anthrazit und als Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchensockel in der Farbe Rot bis Rotbraun ausgeführt werden.
7. In allen Einfamilienhausgebieten (WA 1, 2, 3 und 4) sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden und weiße bis hellgraue Putzfassaden (RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 7035, 7047) oder eine Kombination beider Materialien zulässig. Für Gebäudesockel und sonstige untergeordnete Fassadenelemente sind in der Ausführung mit Putz auch dunklere Grautöne zulässig.
8. Garagen sind in Materialität und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.
9. Zufahrten für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Breite von jeweils 3 m zulässig.
10. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen. 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.
11. Baugrundstücke sind zu öffentlichen Grünflächen hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden. Als Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen hin sind ausschließlich Hecken oder Hecken mit integrierten – nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen zulässig. Die Zäune und Hecken dürfen im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4

eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Im WA 6a/6b und WA 7 sind Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen als Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von 80 cm anzulegen. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 73 BauO NRW 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 NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist mittels Rigolen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Anlegen von Versickerungsmulden und Schachbauwerken ist unzulässig.
2. Das Regenwasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen wird über Entwässerungsrinnen gefasst und einem zentralen Versickerungsbecken - mit einem Notüberlauf zur Fossa Eugenia - zugeleitet.

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

1. Artenschutzmaßnahme

Zur Schaffung eines geeigneten Nahrungshabitates, unter anderem für die Arten Star, Rohrammer, Haussperling und Bluthänfling, ist innerhalb des Plangebietes in einem Streifen nordöstlich angrenzend an das bestehende Regenrückhaltebecken (rund 0,4 ha) eine Blühbrache anzulegen. Um die ökologische Funktion der Fläche zu sichern, ist die Fläche mit einer Hecke einzufrieden. Die Auswahl von geeigneten Arten für die Heckeneinfriedung ist anhand der Pflanzliste des Kreises Wesel vorzunehmen. Die übrige Fläche ist mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen (z.B. Rieger-Hofmann, Saatgutmischung Nr. 8: Schmetterlings- und Wildbienensaum (90% Blumen, 10% Gräser oder vergleichbar) und einmal jährlich im zeitigen Frühjahr zu mähen (Februar/März). Zwischen Weg und Maßnahmenfläche ist ein schmaler Bankettstreifen regelmäßig zu mähen.

2. Anlage von strukturreichen Grünflächen

Mit Ausnahme der Fläche für die anzulegende Blühbrache sind die verbleibenden Grünflächen locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind groß- und mittelkronige Gehölze sowie Strauchgruppen zu setzen. Insgesamt sind 6 großkronige Gehölze und 20

mittelkronige Bäume zu pflanzen (Stammumfang 16-18 cm); die Auswahl der Gehölze erfolgt auf der Grundlage der Pflanzliste des Kreises Wesel. Darüber hinaus sind etwa 10% der Grünfläche (außerhalb der Flächen für die Artenschutzmaßnahme) mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzliste des Kreises Wesel. Es sind verschiedene Arten zu verwenden; auf ein ausgewogenes Verhältnis mit unterschiedlichen Endwuchshöhen ist zu achten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

3. Anpflanzung von Gehölzen an den öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der Fortführung der Walkenriedstraße sind insgesamt 73 Gehölze (3x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt anhand der GALK-Straßenbaumliste. Diese ist im Internet abrufbar (http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_-stadtbaeume/webprojekte/sbliste/) und im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen. Die Baumscheibe muss pro Baum mindestens 4 m²

groß sein; ein wirksamer Anfahrtschutz ist vorzusehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Die kleinflächigen Zierbeete im Bereich der Stellplatzflächen sind zu begrünen.

4. Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken gemäß der Pflanzliste des Kreises Wesel in einer Höhe von 1,60 bis 2,0 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind - maximal in der Höhe der Hecke - zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme in der Leucht realisiert (Gemarkung Saalhoff, Flur 7, Flurstück 41). Die Maßnahme ist im Umweltbericht erläutert.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist im Plangebiet, bezogen auf die Bauflächen, als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß R_{w,res} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist einzusehen im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort.

Hinweise

Fassaden- und Dachausbildung bei Doppel- und Reihenhäusern

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung anzustreben.

Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz nachteiliger Umweltauswirkungen

1. Um Stoffeinträge in den Boden zu verhindern, müssen die eingesetzten Maschinen dem Stand der Technik entsprechen und in einem guten Wartungszustand sein.
2. Notwendiger Bodenabtrag ist bodenschonend mit Kettenbaggern anstatt mit Planierdrauen vorzunehmen. Eine getrennte Zwischenlagerung des Ober- und Unterbodens ist erforderlich. Die Mietenlagerung ist fachgerecht mit Begrenzung der Mietenhöhe nach DIN 19732 ohne jegliche Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien auf den Bodenmieten selbst durchzuführen. Der Wiedereinbau der Böden ist ebenfalls fachgerecht durchzuführen; beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder her zu richten.
3. Aufgrund wechselnder Boden- und Vernässungsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Artenschutz

1. Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
2. Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen von Fledermäusen im Falle einer Zerstörung besetzter Quartiere sind die beiden vorhandenen Nistkästen und der Schuppen im Bereich der Gärten kurz vor der Entfernung auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Der zu fällende Baum im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist auf vorhandene Höhlen und ggf. auf Besatz zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, so muss gewartet werden, bis die Tiere die Quartiere von selbst verlassen haben. Die Nistkästen sollten möglichst im Umfeld wieder angebracht werden. Für eine Ansiedlung des Steinkauzes sind keine ausreichenden Nahrungshabitate im Umfeld vorhanden, so dass auf ein Umhängen der Röhre verzichtet werden kann.

Immissionsschutz

Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, an Fenstern bei Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, dass nachts ein Beurteilungspegel

innen von ≤ 30 dB(A) gesichert ist. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 8a-d der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise gegeben: Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse 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 Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Baugrund

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise gegeben: Den Baugrund im Plangebiet bilden unterschiedliche Substrate wechselnder Mächtigkeiten mit Vernässungsmerkmalen (Schluff, Feinsand, Feinkies, Grobkies über Ton- und Kieslagen). Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Kreis Wesel weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingmaterial (z.B. als Tragschicht) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen ist.

Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW hat folgende Hinweise gegeben: Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. 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 Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasser

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden. Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen (www.flussgebiete.nrw.de).

Bodendenkmalpflege

Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Die Entdeckungsstätte ist zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Alle dem Bebauungsplan zugrunde liegenden und in der Begründung genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.