Festsetzungen & Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. §16 BauNVO)	Baugrenzen (gemäß §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)	Baugestalterische Regelungen (gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 BauO NRW)	Verkehrsflächen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)	Sonstige Planzeichen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 7 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete	GRZ Grundflächenzahl (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend OK Oberkante als Höchstmaß	Baugrenze	FD Flachdach Dachneigung z. B. max. 7°	Einfahrtsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs St Stellplätze

Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen. Die Straßenhöhenplanung des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt gilt weiterhin.

Kamp-Lintfort, den 04.03.2021

Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stand der Planunterlagen: Juli 2020

Kamp-Lintfort, den 04.03.2021

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 09.12.2020 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 14.01.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Kamp-Lintfort, den 15.03.2021

Bürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.01.2021 bis 22.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Kamp-Lintfort, den 24.02.2021

Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 23.03.2021 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kamp-Lintfort, den 25.03.2021

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.03.2021 öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.03.2021 Rechtskraft erlangt.

Kamp-Lintfort, den 25.03.2021

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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 14. April 2020 (GV NRW Seite 218b).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-Bekanntm\VO) vom 26. August 1999 (GV NRW Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 05. November 2015 (GV NRW Seite 741)

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet - WA 6 und 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. 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 ist als Nebenplan Teil des Bebauungsplans STA 142, 2. und 3. Bauabschnitt und weiterhin für die Planänderung gültig. 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 Pumpanlage an der B 510, Kamperbruch) 0,75 m über Gelände mit der Höhe 28,017 m NHN.

2. Solaranlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m über der Oberkante der Wohngebäude zulässig. Sie müssen von den seitlichen Dachrändern mindestens 1 m Abstand einhalten.

Überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 BauNVO)

1. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist unzulässig.

2. Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen jeweils um bis zu 4 m überschreiten, jedoch nicht in den Vorgartenbereich, d.h. in einer 3 m tiefen Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, hinein.

3. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den dafür festgesetzten Bereichen - Stellplatzanlagen St - sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten - d.h. in einer 3 m tiefen Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen unzulässig. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen; für sie gelten jedoch die gestalterischen Regelungen Nrn. 5 und 6.

Ein- und Ausfahrtsbereich/ Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgaragen ist als Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der Lage der Zufahrten um 1 m in beide Richtungen abgewichen werden, wenn die Bebauung es begründet und die Lageverschiebung städtebaulich vertretbar ist. Weitere Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen und Tiefgaragen sind unzulässig.

Baugestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.2 BauO NRW)

1. Für die Dacheindeckung der Flachdächer in den WA 6 und WA 7 ist graues bis anthrazitfarbenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.
2. Im WA 6 sind nur rote bis rotbraune Klinker-, Ziegel-, Backstein- oder Riemchenfassaden zulässig.
3. 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 ausgeführt werden.
4. Vorgärten, d.h. die Flächen in einer 3 m tiefen Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, 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 Materialen überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen.
5. Baugrundstücke sind zu öffentlichen Grünflächen hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden. Im WA 6 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.
6. Als Einfriedungen im Vorgartenbereich in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA 6 und WA 7 lediglich Hecken oder Hecken mit integrierten - nicht sichtbaren - Stabgitter- oder Drahtzäunen in einer Höhe von bis zu 80 cm zulässig.
7. Stellplatzanlagen sind durch Sträucher/ Hecken in einer Höhe von mindestens 60 cm einzugrünen.
8. Standplätze für Müllbehälter sind - sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind - in baulichen, dauerhaften Anlagen unterzubringen. Sofern die Standplätze lediglich mit Zäunen umgrenzt sind, sind diese mit Sträuchern oder Hecken vollständig abzupflanzen.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder
Gemäß § 69 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 § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 89 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

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

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 Schachtbauwerken ist unzulässig.

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. 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

Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz nachteiliger Umwelteinwirkungen

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 Planierraupen 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
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.

Immissionsschutz
Gemäß dem Schallschutzgutachten 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.

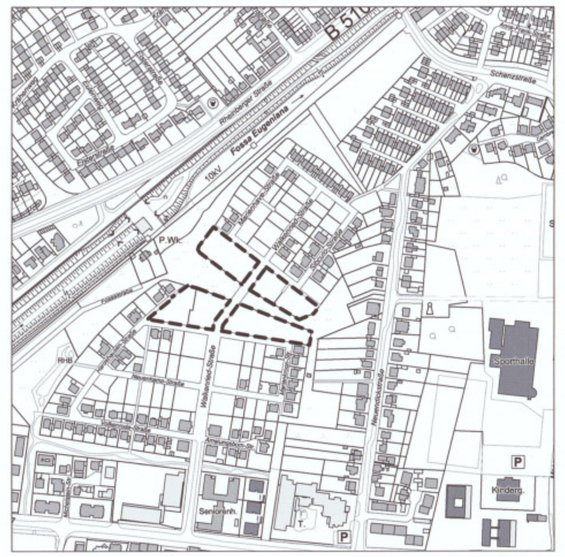
Hochwasser

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 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 zugrundeliegenden und in der Begründung genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.



Kamp-Lintfort
Hochschulstadt

Gemarkung : Kamperbruch
Flur : 2
Maßstab : 1: 500

Bebauungsplan STA 142

„Neues Stadtquartier Moerser Straße West, 2. und 3. Bauabschnitt", 1. Änderung