

Textliche Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Differenz zwischen den Erdgeschossfußbodenhöhen der Häuser in den Baugebieten und den davor liegenden Straßenhöhen (Rasenkantenstein, Hinterkante Gehweg) darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten.

Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestbreite der Baugrundstücke in den WR(0)-Gebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, muss bei der Errichtung von Einzelhäusern 14,0 m, bei der Errichtung von Doppelhäusern 7,0 m betragen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. § 23 BauNVO)
In begründeten Ausnahmefällen kann in Abstimmung und mit ausdrücklicher Zustimmung des Bergbaus minimal von der vorderen Baugrenze abgewichen werden.

Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern sind unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen nicht zulässig.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30°.

Die Firsthöhe darf das Maß von 9,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf das Maß von 11 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche nach Endausbau. (§ 18 BauNVO)

Regelung des Regenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das Dachflächenwasser ist in den Regenwasserkanal der Nimmendorferstraße bzw. in den Regenwasserkanal im Rad- und Fußweg einzuleiten und über das Rückhaltebecken (Sickerbecken) in den Untergrund abzuleiten.

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

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenflächen anzulegen.
2. In den WR(0)-Gebieten dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen maximal bis zu 15% befestigt / versiegelt werden (Erschließungswege/ Sitzplätze o.ä.).
3. Stellplatzflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit hohem Fuganteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken o.ä.) herzustellen.
4. Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² Größe sind mit mindestens einer Rankpflanze je 3,0 m Wandfläche aus beigefügter Artenliste zu bepflanzen. Bei der Wahl der Fassadenbegrünung sind sowohl Ranker als auch Selbstklimmer zulässig.
5. Je angefangener 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens 1 heimischer Laubbäum (STU 18/20) der im Anhang beigefügten Pflanzliste anzupflanzen.

Hinweise

Grundwasserstand
Vor Baubeginn sind die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasserschutz
Teile des Stadtgebietes gehören zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Seismologie
Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland liegt. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungswert nach DIN 4149 (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

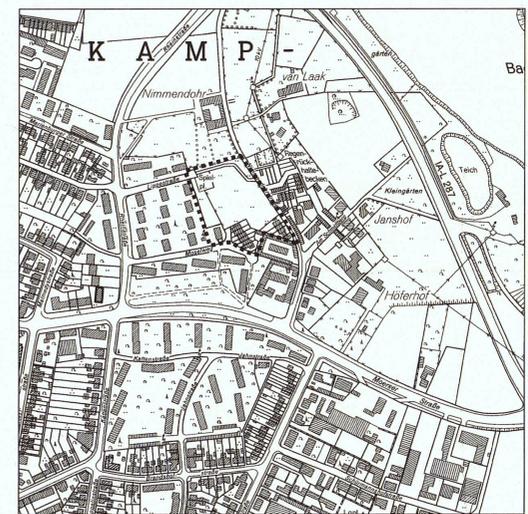
Schutz des Mutterbodens
Der im Planbereich vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke von Bau- und Betriebsflächen) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Hinweis auf eine Planänderung
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ROS 127 „Wohngebiet Nimmendorferstraße“ wurde eine Änderung durchgeführt, die am 12.04.2012 rechtskräftig wurde. Die Änderungen sind in **violett** im Plan dargestellt.
Stadt Kamp-Lintfort, 26.04.2012
H. Hell
Der Bürgermeister

Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich. Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfmittelgebiet. Es ist eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD durchzuführen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem KBD abzustimmen.

Bodendenkmalpflege
Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kamp-Lintfort als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundort sind zunächst unverändert zu erhalten.



Gemarkung: Rossenray
Flur: 4
Maßstab: 1:500

Festsetzungen & Darstellungen							
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. § 23 BauNVO)	Flächen für Ver- und Entsorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)	Naturschutzregelung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)	Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 u. 7 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 16 Abs. 6 BauNVO)	Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)	Rechtsgrundlagen	
WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO	o Offene Bauweise - Baugrenze	Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen Abwasser	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der LINEG Stellplätze	Bergbau Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.	- § 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3310). - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV90) vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58). - § 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514). - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224).	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)	Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, u. Abs. 6 BauGB)					
GRZ Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt Zahl der Vollgeschosse als Richtwert	— Straßenbegrenzungslinie — Öffentliche Verkehrsfläche — Rad- und Fußweg	Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche Spielplatz					
Verfahrensvermerke & Zeichenerklärung							
Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen. Kamp-Lintfort, den 12.09.2008 Der Bürgermeister i.A. <i>H. Hell</i> Stadtvermessungsdirektor	Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Stand der Planunterlagen: August 2007 Kamp-Lintfort, den 12.09.2008 Stadtvermessungsdirektor <i>H. Hell</i>	Für die städtebauliche Planung: Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.05.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.12.2007 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 12.09.2008 Leiterin des Planungsamtes <i>H. Hell</i> Technische Beigeordnete	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 26.08.2008 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04.09.2008 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 12.09.2008 Technische Beigeordnete <i>H. Hell</i>	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.09.2008 bis 16.10.2008 öffentlich ausliegen. Kamp-Lintfort, den 21.10.2008 Technische Beigeordnete <i>H. Hell</i>	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 16.12.2008 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kamp-Lintfort, den 05.01.2009 Bürgermeister <i>H. Hell</i>	Dieser Beschluss wurde am 05.02.2009 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat damit am 05.02.2009 Rechtskraft erlangt. Kamp-Lintfort, den 10.02.2009 Technische Beigeordnete <i>H. Hell</i>	

Bebauungsplan ROS 127, 1. Änderung "Wohngebiet Nimmendorferstraße"