



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet (§ 8 und § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
 Zulässig sind:
1. Betriebe und Anlagen, die gemäß Abstandsriegen in den Abstandsriegenklassen VI-VII zulässig sind, § 1 (9) BauNVO (Aufstellung der Betriebe und Anlagen siehe Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan)
 2. Anlagen für sportliche Zwecke, § 1(5) BauNVO
 3. Lagerplätze, § 1(5) BauNVO
 4. Tankstellen, § 1(5) BauNVO
 5. Speditionen, § 1(5) BauNVO
 6. Bordelle und bordellartige Betriebe, § 1(5) BauNVO
 7. Räume und Gebäude für freie Berufe, § 1(5) BauNVO
 8. Schank- und Speisewirtschaften, § 1(5) BauNVO
 9. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 1(5) BauNVO
 10. Einzelhandelsbetriebe, § 1(5) BauNVO
 11. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, § 1(6) BauNVO
 12. Vergnügungstätten, § 1(6) BauNVO
 13. Betriebe und Anlagen, die der Lagerung, Behandlung, Verwertung oder dem Umschlag von Abfällen dienen, § 1(9) BauNVO
 14. Anlagen, die einem Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind, § 1(9) BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Die festgesetzte GRZ darf unter der Voraussetzung einer extensiven Dachbegrünung um bis zu 0,10 überschritten werden. Die Dachbegrünung ist im Verhältnis 1:3 (versteigerte Grundstücksfläche zu begrünter Dachfläche) vorzunehmen.
 2. Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Höhe ist 24,50 m Normalhöhennull (NN). Nebenanlagen auf Gebäuden wie z.B. haustechnische Anlagen oder Mobilitätsanlagen dürfen die maximal festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1. Die mit der baulichen Nutzung festgesetzten Flächen dienen einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der LInEG. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeder Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Befestigung auf Flächen zur Beschränkung der Maßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen, die dem Verlauf des Schutzstreifens der Leitung entsprechen, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu ergänzen. Auf 25% der Fläche sind je 100 qm 2 Heister (je 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm) und 40 Sträucher (je 2x verpflanzt, 100-150 cm hoch) zu pflanzen. Zudem sind acht Bäume als Hochstämme (je 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) neu zu pflanzen und in die Pflanzung zu integrieren. Die Bäume sind in Verlängerung der vorhandenen Baumreihe entlang des Weges sowie als Baumgruppe aus vier Bäumen im nordwestlichen Bereich der Fläche zu pflanzen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Fußwege sind einschließlich des Unterbaus zu entfernen.
 2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 70% der Fläche zu bepflanzen. Auf je 100 qm dieser Fläche sind 2 Hochstämme (je 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) und 40 Sträucher (je 2x verpflanzt, 100-150 cm hoch) zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen oder in Reihen und mit Abständen von 1,25 m zwischen und innerhalb der Gruppen/Reihen zu pflanzen. Es sind in der Pflanzliste angegebene Arten zu verwenden.
 3. Je vier Stellplätze sind mit einem Baum (Hochstamm, je 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu überstellen. Es sind in der Pflanzliste angegebene Arten zu verwenden.

Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung
 Das anfallende Niederschlagswasser ist direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters Dieprahm wurde im Rahmen der Planung zur „Entwässerung zur Erweiterung einer Lagerhalle im Gewerbepark Dieprahm“ geführt.

Kampfmittelbeseitigung
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise zu ggf. vorhandenen Kampfmitteln gegeben: Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermutete Bodenkampfmittel. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes empfohlen. Die Bearbeitung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden 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 Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten. Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp.

Erdbebengefährdung
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 1142:2005. Für bauliche Anlagen mit hohen Risiken für Mensch und Umwelt bzw. großen ökonomischen und sozialen Auswirkungen sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Hierzu ist eine Bewertung in höherer Gefährdungskategorie anzusetzen. Dies kann analog zum Ansatz einer höheren Bedeutungskategorie durch die Berücksichtigung der Regelungen für die Erdbebenzone 1 erfolgen. Regelungen für spezielle Bauwerkstypen bleiben hiervon unberührt.

Bodendenkmalschutz
 Bei auftretenden archäologischen Befunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege in Rheinland zu informieren. Die Entdeckungstätigkeit ist zunächst unverändert zu erhalten.

Grundwasser
 Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LInEG zu erfragen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nachteiliger Umweltauswirkungen (einschl. Artenschutz)
Vermeidung von Störungen durch Licht: Die nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäuse, an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten, insbesondere Fledermäuse, sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
Vermeidung von Nachtbaustellen: Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten gering zu halten.
Sachgemäße Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben: Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Betroffene Bäume sind auf Höhen, Spalten und Horste hin zu kontrollieren. Höhen- und Rindarbeiten sind entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober/November zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsverboten (Besatz mit Fledermäusen) möglichst zu vermeiden. Standorte mit Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermäusen (v.a. Baumquartiere) sind in den Zeiträumen der Nutzung (1. Oktober – 31. März) von allen störenden Maßnahmen (Lärmemissionen, Bodenerschütterungen, Sturz- und Absammelarbeiten) freizuhalten.
Sicherung von erhaltenden Gehölzflächen: Die Gehölzflächen dienen als wichtige Lebensräume für die Fauna, weshalb sie soweit möglich erhalten bleiben sollen. Die Gehölze, welche nicht für die Errichtung der Baustelle erforderlich sind, sind zu erhalten, indem sie vor der Rodung abgegrenzt werden.
Ökologische Baubegleitung: Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der allgemeinen und der in der Umweltfachlichen Beurteilung vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen überwacht.
Erdarbeiten nach Amphibienwanderung: Um die im Gehölz überwinternden Erdkröten nicht zu gefährden, sollen die Erdarbeiten erst nach dem Abenden der Tiere im Frühjahr vorgenommen werden.
Sicherung von erhaltenden Bodenoberflächen: Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standortseigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB, DIN 19731).
Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche: Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphase durch eine Auszäunung vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Bestehendes Aushubmaterial ist bei den Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen.
Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche: Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphase durch eine Auszäunung vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Bestehendes Aushubmaterial ist bei den Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen.
Sachgemäßer Umgang und Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen: Es ist auf einen sachgemäßen Umgang und auf eine sachgemäße Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, zu achten.

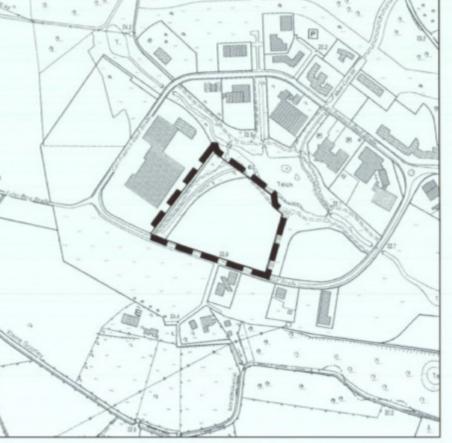


- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 8 BauNVO)
 GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 8 BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl
 OK Höhe der Oberkante der Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 8 BauNVO)
 Baugrenze
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 9 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Pflanzlisten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Sonstige erläuternde Pflanzlisten ohne Normcharakter**
 Bestehende Gebäude mit Hausnummer
 Baum (Bestand)
 Baugrenze Bestand
 GE Gewerbegebiet Bestand
- Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 8 BauGB)
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksteil „Friedrich Heichrich 1“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ zur Aufschüttung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen im Eigentum der Mingas-Power GmbH. In der Vergangenheit ist in dem Bergwerksteil Steinkohle in tiefen Bereichen (> 100 m Tiefe) abgebaut worden. Das Plangebiet liegt somit im Einwirkungsbereich tiefer bergbaulicher Abbaustätigkeiten und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umging.

Wiederherstellung des östlichen Grabens durch die Rekultivierung der temporär in Anspruch genommenen Flächen: Die durch die Baumaßnahme beanspruchte Gehölzfläche am Graben östlich des Geltungsbereichs (Flurstück 2642) wird durch Pflanzungen von lebensraumtypischen Arten wiederhergestellt. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in Abhängigkeit von den Standortseigenschaften mit einheimischen, standortgerechten und autochthonen Arten. Die Artzusammensetzung orientiert sich dabei an den vorhandenen Arten der angrenzenden Gehölzstrukturen. Der Fußweg östlich des Geltungsbereichs wird in seinen ursprünglichen Zustand versetzt und der Intensivrasen neu eingesät.
Gestaltung des auszubauenden Grabens durch die Ansaat mit einer extensiven Grünlandmischung: Die durch die Baumaßnahme beanspruchte Böschung ist mit regional zertifiziertem Saatgut einzusäen.
Schutz wertvoller Vegetationsbestände: Die vier Einzelbäume im Verlauf des Grabens sind durch Einzelschutz gem. RAS LP 4 zu schützen. Der Baum im Bereich der Grünfläche ist mit Baumschutz zu versehen. Die drei auf der Böschungsoberkante gelegenen Bäume sind mit Baumschutz zu versehen. Zusätzlich ist der Traufbereich der drei Bäume aus der Umgestaltung der Böschung auszunehmen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
 Auf der Fläche Gemarkung Lintorf, Flur 009, Flurstück 1991 ist ein 20 m breiter Gehölzstreifen entlang der Wohnbebauung als Ortsrandbegrenzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Gehölzstreifens erfolgt stufen- und mit fließendem Übergang zu den angrenzenden Flächen. Die Sträucher sind in Reihen und mit Abständen von 1,25 m zwischen und innerhalb der Reihen zu pflanzen. Innerhalb der Strauchpflanzung sind Hochstämme (STU 10-12) mit einem Abstand von 12,5 m untereinander einzubringen. Der Strauchhecke ist ein Krautsaum vom 1 m vorzuziehen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Der Bereich ist vor Wildverbiss zu schützen.

Abwehrender Brandschutz
 Die Brandschutzstelle der Unteren Bauaufsicht des Kreises Wesel hat folgenden Hinweis gegeben: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. Industriebaustelle Ziffer 5.1 für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/m (3.200 l/min) bei Abschrittsflächen mehr als 4.000 m² sicher zu stellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen. Freistehende sowie aneinandergelagerte Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen nach Ziffer 5.2.2 IndBaU RL eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Feuerwehrumfahrten sind entsprechend § 5 BauO NRW und Ziffer 5.28 VV BauO NRW anzulegen, zu unterhalten und entsprechend DIN 4066-2 zu kennzeichnen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Stand der Planunterlagen: April 2019

Kamp-Lintorf, den 20.08.2018
 Öffentl. best. Verm.-hg.

Kamp-Lintorf, den 20.08.2018
 Bürgermeister

Kamp-Lintorf, den 06.10.2019
 Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasser (§ 9 Abs. 6a BauGB)
 Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG des Rheins, die bei einem Versagen oder Überstürmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Weitere Informationen sind den Hochwassererfahrungs- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen: www.fussgebiete.nrw.de

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planrahmens (PlanRahmV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2018 (GV NRW Seite 201-214)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planrahmens (PlanRahmV) vom 26. August 1999 (GV NRW Seite 116), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnungen vom 5. November 2015 (GV NRW Seite 41)
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2016 (GV NRW Seite 421)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
GES 118, 1. Änderung
„Gewerbegebiet Gestfeld-Süd - Gewerbepark Dieprahm“

Gemarkung: Lintorf
 Flur: 9
 Maßstab: 1:1000