



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:**
- Gartenbaubetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,65 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist im gesamten Wohngebiet für den Ausbau einer überdachten Terrasse zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrassenüberdachung mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten ist.

Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Auf der festgesetzten Fläche entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind einheimische Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In die Hecken integrierte Stabjäger oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die als Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH zu belasten. Der Bestand und die Funktion der Leitung dürfen nicht gefährdet werden. Die Leitung muss dauerhaft zugänglich sein. Die Flächen dürfen von der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH zum Zwecke der Unterhaltung und Instandsetzung der Leitung betreten werden. Die Festsetzung beruht auf von den Stadtwerken bereitgestellten Planunterlagen. Weitere Informationen zur genauen Lage der Leitung sind bei den Stadtwerken einzuholen.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HcExtrem) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Hinweise

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange
 Der Kreis Wesel weist darauf hin, dass die vorhandenen Gehölze (Bäume, Hecken) gemäß § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden dürfen.

Grundwasser
 Die Linksniederrheinische Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) weist darauf hin, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist.

Kampfmittel
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel im Geltungsbereich liefern. Eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollte zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Für diesen Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten. (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>)

Gebäudegründung
 Gemäß der durch das Büro Hinz Ingenieure GmbH durchgeführten Baugrunduntersuchung weisen die im Oberboden vorhandenen Schluffe zum Teil eine weiche bis steife Zustandsform auf. An diesen Stellen ist der Untergrund stärker zusammengedrückt. Es wird daher empfohlen, die Fundamente bis auf 1,50 m unter Gelände auf ca. 25,90 m NHN herunterzuführen. Dort ist der gewachsene Untergrund zur Abtragung der Gebäudelasten ausreichend tragfähig. Sollten noch weiche Böden in der Fundamentsohle anstehen, sind diese zusätzlich auszuheben. Die möglichen Setzungen werden unter Berücksichtigung der festgestellten Verhältnisse bei ordnungsgemäßer Ausführung der Gründungsarbeiten mit 1,5-2,0 cm, die wahrscheinlichen Setzungen mit 1,5 cm abgeschätzt. Aufgeweichte und humose Böden in der Gründungssohle der Fundamente und Sohlplatten sind bis zum tragfähigen Untergrund auszuheben und durch Schotter (Sohlplatten) oder Magerbeton (Fundamente) zu ersetzen. Unter den

Sohlplatten sollte jeweils eine 30 cm mächtige Ausgleichsschicht aus kapillarbrechendem Material (Hartkalksteinschotter 0/45) eingebaut werden.

Geologischer Hinweis
 Der geologische Dienst weist darauf hin, dass sich das Grundstück im Verbreitungsgebiet verkarstungsfähiger Chlorid-führender Gesteine (i. W. Steinsalz und Kalisalz) befindet. In den Chlorid-führenden Gesteinen können lösungsbedingte Hohlräume auftreten. Bei Kontakt mit Wasser kann es zu Geländesenkungen und Schäden an der Geländeoberfläche kommen.

Wasserrechtliche Hinweise
 Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz sind das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer, die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.

Starkregenereignisse
 Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenrisikokarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenrisikokarten für das Szenario „extremer Starkregen“ überschummte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,50 m überschwemmt werden.

Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
 Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich früherer bergbaulicher Abbautätigkeiten des Bergwerks West befindet. Durch das Plangebiet verläuft eine Unstetigkeit (Erdstöße). Eine möglicherweise heute noch vorhandene Einwirkungsrelevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gemäß § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Minas-Power GmbH, Rütenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.



Festsetzungen & Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen	Natur und Landschaft	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeine Wohngebiete	GFZ Geschloßflächenzahl GRZ Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	o Offene Bauweise — Baugrenze	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	— Geltungsbereich - - - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Verfahrensvermerke	Verfahrensvermerke	Verfahrensvermerke	Verfahrensvermerke	Verfahrensvermerke	Verfahrensvermerke
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Stand der Planunterlagen: November 2021 Kamp-Lintfort, den Öffentl. best. Verm.-Ing.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 25.05.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 10.08.2022 Der Bürgermeister	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 23.08.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den Der Bürgermeister	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Kamp-Lintfort, den Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungs beschlossen. Kamp-Lintfort, den Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat damit am Rechtskraft erlangt. Kamp-Lintfort, den Der Bürgermeister

 **Kamp-Lintfort Hochschulstadt**

Gemarkung: Lintfort
Flur: 7

Maßstab: 1:500

Bebauungsplan LIN 101
Altsiedlung 2. Änderung