

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ROS 127 Wohngebiet Nimmendorferstraße“ 1.Änderung der 1.Änderung**

### **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 II o - Gebieten, in denen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser 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.

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 II o - 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 Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken o.ä.) herzustellen.

4. Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens 1 heimischer Laubbaum (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 Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

### **Bergbau**

Von der RAG Aktiengesellschaft wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bergbaulichen Einwirkungen unterliegt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

### **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 Bedeutungsbeiwert 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.

### **Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbilddaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.a. Bereiches war möglich. Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf den gewachsenen Boden abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden 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 Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.