

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

Kerngebiete

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sex-shops) dienen (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
2. Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
3. Mobilfunkanlagen (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
4. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Tanzlokale und Diskotheken (gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB), sofern Sie im Hinblick auf Ihr Immissionsverhalten unter Berücksichtigung des durch sie ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs keine Störung der benachbarten Wohnnutzung herbeiführen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Tankstellen, die nicht unter den § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen;
2. Wohnungen, die nicht unter den § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

Kerngebiete MK 1

Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Kerngebiet MK 2

Nicht zulässig sind:

großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen und Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Allgemein zulässig sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Kerngebiet MK 3

Nicht zulässig sind:

großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen und Einzelhandelsbetriebe oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

~~Nicht zulässig sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.~~

Allgemein zulässig sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Private Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

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

Innerhalb des Baugebietes MK 1 ist eine mindestens 232 qm große Fläche von einer Bebauung freizuhalten und mit drei großkronigen Bäumen der Art Quercus petraea oder Quercus robur »fastigiata« (Stammumfang min. 40/45, Höhe min. 8,0 m, min. 3x verpflanzt) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Ringstraße ist eine min. 332 qm große Fläche als Straßenbegleitgrün anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G 1 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Gehrecht zugunsten der Flurstücke 226, 368 und 958.

Die mit GFL 2 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Gehrecht zugunsten der Flurstücke 226, 368, 955, 956, 957 und 958, einem Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 955, 956, 957 und des örtlichen Versorgungsträgers (Stadtwerke Kamp-Lintfort), einem eingeschränkten Fahrrecht für Wartungszwecke zugunsten der Flurstücke 226, 368 und 958 sowie einem Leitungsrecht zugunsten des o.g. örtlichen Versorgungsträgers.

Die mit GFL 3 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 226, 368, 955, 956, 957 und 958 sowie des örtlichen Versorgungsträgers (Stadtwerke Kamp-Lintfort) und einem Leitungsrecht zugunsten des o.g. örtlichen Versorgungsträgers.

Die genaue Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann im Zuge der Baumaßnahme bis zu 1,0 m von der Planzeichnung abweichen.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf die festgesetzte Lärmschutzwand kann ganz oder teilweise verzichtet werden, sofern der Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen durch eine Einschränkung der Stellplatznutzung gemäß den Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung dauerhaft sichergestellt ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die schallschutztechnische Untersuchung in Bezug auf die Anlieferungsbereiche und technische Anlagen zu folgenden Ergebnissen gekommen:

1. Zur Reduzierung der Schallreflexionen innerhalb des Anlieferungsbereiches »Ost« (ganztags) sowie innerhalb des Anlieferungsbereiches »Süd« (bei einer Anlieferung vor 6.00 Uhr) ist die Deckenunterseite dieses Bereiches mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Hierzu sind Akustikplatten vorzusehen, die einen mittleren Schallabsorptionsgrad von $R'w \geq 0,7$ erreichen z. B. Rockfon Pagos Akustikdeckenplatten oder schalltechnisch gleichwertig. Alternativ kann eine Tor konstruktion für den Ein-/Ausfahrtsbereich angeordnet werden. Dieses Tor muss dann während der Be- und Entladezeiten geschlossen werden, um die Geräuschabstrahlung nach außen zu reduzieren. Die Konstruktion muss ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 5$ dB aufweisen (z. B. Lamellenkonstruktion).

2. Für technische Anlagen mit Schallemissionen sind die im schalltechnischen Prognosegutachten aufgeführten Summschallpegel zu beachten. Hiervon kann abgewichen werden und die tatsächlich abgestrahlte Schallleistung kann unter Umständen auch höher ausfallen, als die angesetzte Anforderungsgrundlage, wenn im Rahmen einer Detailprüfung nachgewiesen wird, dass an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden. Der Stand der Technik zur Lärminderung ist zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Auflagen zu prüfen und ggf. zu konkretisieren.

Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe von 28,25 m über NHN (Normalhöhennull) im Bereich des MK 4.

Im festgesetzten MK 1 ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Anlagen, ausnahmsweise – sofern diese durch das Vorhaben ausgelöst bzw. erforderlich sind – bis zu 3 m zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

Im festgesetzten MK 3 kann eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe von 1 m ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).