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.

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 petrea 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 ≥ 0,7 erreichen z. B. Rockfon Pagos Akustikdeckenplatten oder schalltechnisch gleichwertig. Alternativ kann eine Torkonstruktion 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 ≥ 5 dB aufweisen (z. B. Lamellenkonstruktion).
2. Für technische Anlagen mit Schallemissionen sind die im schalltechnischen Prognosegutachten aufgeführten Summenschallpegel 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 Lärmminderung 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 (Normalhöhenull) 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).

Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
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 wegen Schattenwürfen, Bewuchs und Bebauung teilweise nicht möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Diese bauselts 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 wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehlen wir eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt zu entnehmen.

Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasser
Der Innenstadtbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Brandschutz
Die in der Begründung aufgeführten Hinweise zum Brandschutz sind bei der Bauausführung zu beachten.

Baumfällungen
Die älteren Bäume im Plangebiet stellen potentielle Brutplätze für verschiedene Vogelarten bzw. Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten dar. Durch das Entfernen der Bäume kann es zu einer Zerstörung von möglichen Brutplätzen und einem damit verbundenen Individuenverlust kommen. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sollten die Bäume in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober gefällt werden. Alternativ sind zu fällende Bäume vor Durchführung der Maßnahme auf Brutvorkommen bzw. Fledermausbesatz zu untersuchen.

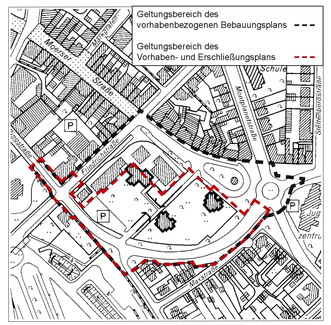
Schutz von Fledermäusen
Zur Minimierung des Verletzungs- und Tötungsrisiko von Fledermäusen, die potenziell in den vorhandenen Gebäuden ihr Quartier besitzen, sind die Abbrucharbeiten der Gebäude möglichst im Monat Oktober durchzuführen, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen sind. Ist die Durchführung der Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum nicht möglich, sollte eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausvorkommen erfolgen. Als günstiger Kartierzeitraum käme der Zeitraum von Mai bis Mitte August in Betracht. Im Falle eines Besatzes sollten die Abbrucharbeiten nach Verlassen der Quartiere erfolgen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Ausgleichsbedarfe, die über die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinausgehen, erfolgen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Kamp-Lintfort auf der städtischen Ausgleichsfläche in der Leucht.

Einzelhandel
Die Festlegung der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (MK 1) zugelassenen Verkaufsflächen und Sortimente erfolgt im Durchführungsvertrag.

Monitoring
Die Umsetzung und der Zustand der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Maßnahmen (v. a. Baumpflanzungen) ist regelmäßig zu kontrollieren. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen in den Straßenräumen und in den Fußgängerbereichen (Innenhof) ist zum ersten Mal zu kontrollieren nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen. Danach ist der Allgemeinzustand der Bäume und Vegetationsflächen sowie die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Die prognostizierte Belastung für die Wohnbebauung durch Verkehrslärm wird ein Jahr nach Fertigstellung des Einkaufszentrums auf der Grundlage der geltenden Prüfmethoden durch Messungen überprüft.



Festsetzungen & Darstellungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

MK 1	Kerngebiete, z.B. Kerngebiet 1
GRZ	Grundflächenzahl
OK 13,5 TH 9,5	Höhe bauliche Anlagen (Höchstmaß Oberkante bzw. Traufhöhe) über Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen, z.B. 13,5 m Höchstmaß Oberkante bzw. 9,5 m Höchstmaß Traufhöhe
OK 3,0-13,5	Höhe bauliche Anlagen (Höchst- und Mindestmaß Oberkante) über Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen, z.B. min. 3,0 und max. 13,5 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche, dei als MK gemäß den Vorgaben der Planzeichnung überbaut werden kann

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- III Fassade im Lärmpegelbereich, z.B. III. Für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen und Unterrichtsräumen gilt ein Schalldämmaß von mindestens:
  R'w 61-65 dB (A) im Lärmpegelbereich III
  R'w 66-70 dB (A) im Lärmpegelbereich IV
  R'w 71-75 dB (A) im Lärmpegelbereich V
- III IV Übergang zwischen zwei Lärmpegelbereichen an einer Fassade
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 2,0 m über Oberkante des aufstehenden Gebäudes, bewertetes Schalldämmmaß R'w ≥ 25 dB (A)

Flächen für die Ver- und Entsorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Elektrizität

Sonstige Darstellungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21, 24 u. Abs. 6 u. 7, § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- G 1 Gehrecht, z.B. G 1
- GFL 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindesthöhe von 4,5 m, z.B. GFL 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorgesehene Straßenplanung (z. B. Kreisverkehr)

Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Nr.2 und Abs. 6 BauGB)

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.

Rechtsgrundlagen
- §§ 1 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 380)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224).

Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen. Folgende Pläne sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
- Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 1 «Grundriss Erdgeschoss»
- Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 2 «Grundriss Obergeschoss»
- Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 3 «Ansichten und Schnitte»
- Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 4 «Erschließungskonzeption West»
- Vorhaben- und Erschließungsplan/Anlage 5 «Erschließungskonzeption Ost»

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stand der Planunterlagen: November 2009
Kamp-Lintfort, den 11.11.2009

ÖbVI

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 30.05.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 30 BauGB beschlossen.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Technische Beigeordnete

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.12.2008 bis 23.12.2008.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 31.03.2009 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beschlossen.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Technische Beigeordnete

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 17.11.2009 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.11.2009 öffentlich bekanntgemacht.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Technische Beigeordnete

Der Entwurf zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom . .2009 bis . .2009 öffentlich ausgelegen.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am . .2009 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde am . .2009 öffentlich bekanntgemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat damit am . .2009 Rechtskraft erlangt.

Kamp-Lintfort, den . .2009

Technische Beigeordnete

STADT KAMP-LINTFORT

Gemarkung: Lintfort
Flur: 5/6

Maßstab: 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan STA 147 »Einkaufszentrum Drei Eichen«

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Stand: 11. November 2009

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL