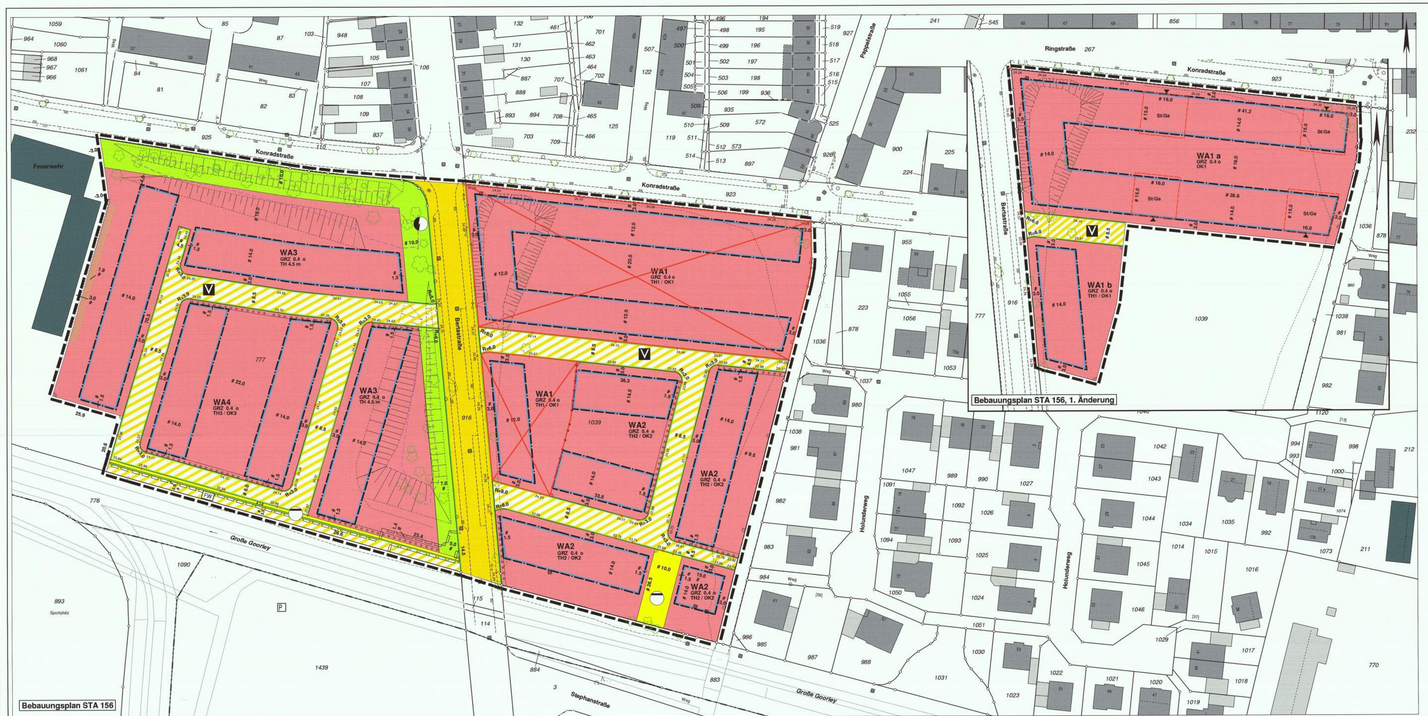

Textliche Festsetzungen

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. § 16, 18 und 19 BauNVO)

1. ~~*Im WA 1a darf die maximale Oberkante von 9,5 m durch ein oberstes Geschoss um maximal 3 m überschritten werden, wenn das Geschoss kein Vollgeschoss ist und gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückspringt.*~~
2. Die im ~~WA 1a und WA 1b~~ festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
3. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche begrenzten Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenlagen sind bezogen auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Hennrich-Allee (Brücke Große Goorley) mit der Höhe 25,099 m ü. NHN.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im ~~WA 1 WA 1a und WA 1b~~ sind nur Gebäude mit einer Länge von mindestens 30 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1. Im ~~WA 1 WA 1a~~ bis WA 4 ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Vorgärten, d.h. auf den Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen unzulässig.
2. Im ~~WA 1~~ WA 2 bis WA 4 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. ~~Im WA 1 sind Tiefgaragen, sofern sie nicht über die Gebäudeoberkante hinausragen, sowie deren Zufahrten, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~
3. ~~*Im WA 1a sind überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Tiefe der Stellplatzanlage um bis zu 5 m ab der hinteren Begrenzung überschritten werden.*~~
4. ~~*Im WA 1a und WA 1b sind Tiefgaragen, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen, sowie deren Zufahrten, auf dem gesamten Grundstück zulässig.*~~

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe ist im gesamten Wohngebiet für den Ausbau einer überdachten Terrasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Terrassenüberdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und die Terrasse mindestens an einer dem Wohnhaus nicht zugewandten Seite dauerhaft offengehalten ist.

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Im gesamten Baugebiet darf die Differenz zwischen der Höhenlage der Baugrundstücke und der Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere, nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Grundstück nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient, das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Höhendifferenzen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Höhenlagen beziehen sich auf den Höhenbolzen Nr. 4405 900 316 an der Friedrich-Hennrich-Allee (Brücke Große Goorley) mit der Höhe 25,099 m ü. NHN.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die im Norden und Osten des WA 3 gelegenen Teilflächen eines Baugrundstücks, welche Teil des Geländeviehalls sind. Im WA 3 ist der Bereich zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der eingetragenen Höhenlinie im vorgefundenen topographischen Zustand zu erhalten. Die Standsicherheit des Geländeviehalls ist sicherzustellen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Flächen für den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einheimische Hecken in einer Höhe von bis zu 2,00 m anzupflanzen und zu unterhalten. In die Hecken integrierte unauffällige Stabgitter- oder Drahtzäune sind maximal in der Höhe der Hecke zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die private Verkehrsfläche zwischen Bertastraße und Feuerwache dient ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehrfeuze zur Dienststelle im Alarmfall sowie ausnahmsweise als Zu- und Abfahrt für Einsatzfahrzeuge, wenn dies aus einsatztechnischen Gründen zwingend erforderlich ist. Die Verkehrsfläche ist nach Norden hin einzufrieden.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

1. Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich grau bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Bedachungsteine oder Tondachziegel zulässig. Bei Flachdächern sind auch andere grau bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.
2. ~~*Im WA 1a sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.*~~ Im ~~WA 1 WA 1b~~ und WA 2 sind ausschließlich Satteln-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 22° zulässig. Im WA 3 sind ausschließlich Satteln- und Walmdächer mit einer Neigung von 40° - 47° zulässig. Im WA 4 sind ausschließlich Satteln- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 22° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.
3. Im ~~WA 1 WA 1a, WA 1b~~, WA 2 und WA 4 sind Dachaufbauten unzulässig. Im WA 3 sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom seitlichen Dachrand (Ortgang) entfernt liegen. Die Summe aller Dachaufbauten darf maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Dachüberstände sind im gesamten Baugebiet bis maximal 0,4 m zulässig.
4. Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende rote bis rotbraune sowie weiße Ziegel- oder Klinkerfassaden, helle Putzfassaden in den Tönen RAL Nr. 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 1013, 1015, 7035, 7044, 7047 sowie eine Kombination der Materialien zulässig. Bei weißen Ziegel- oder Klinkerfassaden ist die Fuge in Weiß auszuführen. Die Verwendung von Holz, Glas, Metall oder anderen Materialien und Farben für Teile von Fassaden kann ausnahmsweise bis maximal 15% der Fassadenfläche zugelassen werden. Fensterläufungen und Türen bleiben von dieser Regelung unberührt.
5. Im ~~WA 1 WA 1a und WA 1b~~ ist je Fassadenseite, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, ein Anteil von mindestens 50% aus roten bis rotbraunen Ziegel oder Klinker herzustellen.
6. In allen Baufestern haben sich Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.
7. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.
8. Die an eine öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugrundstücke sind zur Grünfläche hin dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen einzufrieden. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1 m haben und darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. In die Hecken integrierte Stabgitter-, Draht-, Staketen- und Jägerzäune sind zulässig.
9. Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder: Gemäß § 73 BauO NW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von diesen Gestaltungsvorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsvorschriften verstößt, handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

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

Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Es befinden sich bis zu einer Tiefe von 2 m unter dem Geländeniveau bzw. bis zu 4 m unterhalb des Geländeniveau belastete Aufschüttungen sowie organische Bodenschichten, die einen gewissen Durchlässigkeitswert aufweisen. Bei der Versickerung über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Rigolen) sind diese Bodenschichten bis zu durchlässigen Sandschichten gegen Kiessande auszutauschen. Bei der Ausschachtung ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Eine Versickerung in den Aufschüttungen ist durch Trennung der Grabenverfüllung vom seitlich anstehenden Boden mittels Folie zu verhindern, um einer Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungsanstrichung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

Im WA 3 und WA 4 können durch den Betrieb der Feuerwache nächtliche Lärmbeeinflussungen auftreten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im WA 3 und WA 4 zulässigen Nutzungen mit einer Zulässigkeit, wenn die im Lärmgutachten vom 05.09.2016 dargestellte Schallschutzmaßnahme (Einmitrung eine 2 m hohen beidseitig hochschallabsorbierenden Lärmschutzwand) umgesetzt oder die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse anderweitig nachgewiesen ist.

Im WA 3 und WA 4 ist als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich I auf der Grundlage der „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" festgesetzt. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche ist dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß R'w,res nach Tabelle 7 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Das Regelwerk ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einzusehen.

Im WA 3 und WA 4 können durch den Betrieb der Feuerwache nächtliche Lichtimmissionen auftreten. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im WA 3 und WA 4 zulässigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn die im Lichtschutzgutachten von Oktober 2016 dargestellte Maßnahme (Umrüstung der Beleuchtung und Installation von Bewegungsmeldern) umgesetzt oder die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse anderweitig nachgewiesen ist.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserinformation (§9 Abs. des BauGB)

Der Planbereich liegt in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet und kann bei deren Versagen überschwemmt werden (Hochwassersiskogebiet). Weitere Informationen sind den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. (www.flussgebiete.nrw.de)

Hinweise

Gestaltungsempfehlung

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern wird eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung empfohlen.

Bodenschutz

Fällt im Rahmen eines Vorhabens auf den Baugrundstücken Fremdmaterial auf- oder eingebracht wird, ist, soweit es sich um den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, der § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Der neu aufzubringende Boden muss mindestens die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten. Er darf keine Fremdstoffe wie Kunststoff, Metallteile, Müll o.ä und nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) an unkritischen inerten Feststoffen wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonreste enthalten. Er muss nach Augenschein und Geruch unauffällig sein und darf aufgrund der Herkunft keinen Belastungsverdacht unterliegen. Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

Sachsemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Auf die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird gemäß den Ausführungen im Bericht zur Artenschutzprüfung hingewiesen:

- Bei notwendigen Rodungsarbeiten sind die betroffenen Bäume sowie die Krautschicht im Vorfeld auf Höhlen, Spalten, Horste und Nester hin zu kontrollieren. Anschließend sind Höhlen und Horstbäume entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsverboten (Besatz mit Fledermäusen, Brut von Vögeln) möglichst zu vermeiden.
- Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten zu halten. 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.
- Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Temporäre Störungen durch Lärmemission, Bodenverschüttungen, Staub- und Abgasemissionen während der Bedeutungsphasen lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht gänzlich verhindern.

Grundwasserinformation

Das Gesundheitsamt des Kreises Wesel weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Grundwasserwerbereiches liegt. Die folgenden Verhaltensregeln sind zu beachten, um Gesundheitsbeeinträchtigungen vorzubeugen:

- Gemüse und Obst sollten nicht mit dem Wasser aus einem evtl. vorhandenen Gartenbrunnen bewässert werden
- Kinderplanschbecken und Schwimmbecken sollten nicht mit Grundwasser gefüllt werden
- Der persönliche Bedarf an Trinkwasser (z.B. für Lebensmittelzubereitung, Körperpflege usw.) ist über die öffentliche Wasserversorgung zu decken

Aufgrund des vorherrschenden Grundwasserstandes kann eine Abdichtung von Gebäuden gegen drückendes Wasser erforderlich werden. Vor Baubeginn sollte daher der Nichtste zu berücksichtigen die Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, erfragt werden.

Im Planbereich befinden sich die Grundwassermessstellen 2792-1 und 2792-2. Diese dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut oder beschädigt werden und müssen jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein. Anpflanzungen sind so anzuordnen, dass ein ausreichender Abstand von den sich entwickelnden Wurzeln zur Grund-wassermessstellen auch langfristig sichergestellt ist.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verdachte Kampfhandlungen im bearbeiteten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der in Überseeanten Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmittelsuchtung" auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erlaubnis inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzusuchenen. Zur Festlegung des abzusuchenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmittelsuchung". Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsbetrachtung. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugrundeigentümer auf der Internetseite des KBD Düsseldorf zu beachten. Die Internetseite des KBD Düsseldorf lautet:
(http://www.bezreg.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Abstandsflächen

Entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung NW ist im Grenzbereich verschiedener Baugebiete, in dem Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nebeneinanderliegen, grundsätzlich die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche anzuwenden. Dies bedeutet, dass die durch die Fahrzeughalle für Abrollbehälter der Feuerwehr ausgelösten Abstandflächen ab dem Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung mit 1,9 m auf den östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken liegen. Die durch eine Abstandflächenbaulast zu sichernde Fläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Versorgungsleitungen

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen auf folgendes hin:
Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und -kabel der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH sowie Fernwärmeversorgungsleitungen der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH.
Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Die von DVGW-Regelwerken herausgegebenen „technischen Mitteilungen über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" - GW125 Februar 2013 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen und mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Danach bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante der Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten aus zwingenden Gründen Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.

Baumrandbepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes finden sich in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bis in eine Tiefe von 2,0 m organisch Bodenschichten, wie Lehme und Torfe. Diese sind für eine Bebauung als schlecht tragfähig zu beurteilen. Zur setzungsarmen Einleitung der Gebäudelasten muss eine Gründung der zukünftigen Gebäude unterhalb dieser Bodenschichten erfolgen. Dies ist bei unterkellerten Gebäuden anzunehmen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird empfohlen, eine punktförmige Tiefenfürdung der Fundamente über Brunnen oder mit Unterbeton, der sofort nach Ausschachtung bis auf tragfähige Böden ausgeführt wird, herzustellen. Alternativ wird der Gesamtaushaubsoh der nicht tragfähigen Bodenschichten empfohlen.

Da die organischen Bodenschichten in unregelmäßiger Verteilung und Mächtigkeit auftreten, wird empfohlen, den Baugrund im Einzelfall zu untersuchen.

Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-4 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" folgendes zu berücksichtigen ist:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße" ist der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV (Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Krankenhäuser, Feuerwehren oder sonstige Einrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit) entsprechend den Regelwerken nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Wenn wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgelöst, 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.

Brandschutz

Die unmittelbar südlich des WA 1a gelegene, 4,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche ist nicht ausreichend, um die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter/-Fahrzeug) aufzustellen, die für Gebäude erforderlich sind, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt (zweiter Rettungsweg). Die Sicherung des zweiten Rettungsweges ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Festsetzungen & Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Ver- und Entsorgung Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauGB)	Grünflächen Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20a BauGB)	Sonstige Planzeichen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)	Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete	TH1 / OK1 - Traufhöhe bei Satteln, Walm- und Zeltdächern 6,0-8,5 m - Oberkante bei Flach- und Pultdächern 5,0-5,5 m TH2 / OK2 - Traufhöhe bei Satteln, Walm- und Zeltdächern 6,0-8,5 m - Oberkante bei Flach- und Pultdächern 6,0-8,5 m TH3 / OK3 - Traufhöhe bei Satteln und Walmdächern 4,0 m - Oberkante bei Flachdächern 4,0 m GRZ - Grundflächenzahl	o offene Bauweise Baugrenze GA / Ga Stellplätze / Garagen Einfahrt	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V Verkehrsberuhigter Bereich FW Zufahrt Feuerwache - Privat	Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasser - Regenrückhaltung Elektrizität - Transformator Norddeutsche Leitungsrecht	Oberirdische Grünfläche GFL Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Höhenlinie Abstandsfläche Feuerwache Höhenlage der Erschließungsstraße	**Bergbau:** Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bergwerkfeld Rheinpreußen 1 liegt. Es ist eingetragen nach § 6 (Bergg) das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Firma Tower GmbH, Rüttenscheider Straße 1 f 45128 Essen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im unteren Limbeit eines Erlaubnisfeldes für Kohlen befindet (aufgesuchter Abbaubitigkeiten alte Bergwerk West befindet, Bergbau ist hier nicht mehr umgehend möglich, Bergbau ist lediglich nur noch ausgeschlossen werden. Die Bauhalle und Bauwerke sind für Zugriff Bergbau ausgeschlossen. Die Bergbau ist gewissen Ausnahmen zugelassen. Die Bergbau Berechtigungen der RAG Deutsche Steinkohle AG in name, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Verfahrensvermerke & Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundplan und den textlichen Festsetzungen.

Kamp-Lintfort, den 17.09.2018

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grundstücke und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Grand der Planunterlage: 20.10.2017

Kamp-Lintfort, den 17.09.2018

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kamp-Lintfort hat am 19.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes STA 156 „Wohnbebauung Konradstraße / Bertastraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.09.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Kamp-Lintfort, den 10.10.2018

Bürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 05.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Kamp-Lintfort, den 06.11.2018

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 12.12.2018 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kamp-Lintfort, den 13.12.2018

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2018 Rechtskraft erlangt.

Kamp-Lintfort, den 21.12.2018

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurden
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Januar 2016 (GV NRW Seite 90)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungsbekanntmachungsverordnung - Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO vom 26. August 1999 (GV NRW Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 05. November 2013 (GV NRW Seite 741)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV NRW Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2016 (GV NRW Seite 1082)

Gemarkung : Kamperbruch
Flur : 3
Maßstab : 1: 500

Kamp-Lintfort
Hochschulstadt

Bebauungsplan STA 156

1.Änderung

„Wohnbebauung Konradstraße-Bertastraße"