



Festsetzungen & Zeichenklärung		Verkehrsflächen		Flächen für Versorgungsanlagen		Grünflächen		Sonstige Planzeichen		Kennzeichnung	
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>Kennzeichnung</b>					
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	Offene Bauweise Geschlossene Bauweise	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität	Öffentliche Grünfläche Parkanlage	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Stellplätze Garagegeschoss Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche Gebäudebestand	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Kennzeichnung 1 Kennzeichnung 2					
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)	Baulinie Baugrenze	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Ruhender Verkehr	Nutzungsregelung von Natur und Landschaft								
GRZ Grundflächenzahl III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß OK Oberkante als Höchstmaß											

**Verfahrensvermerke**

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Kamp-Lintfort, den 22.04.2020

Offentl. best. Verm.-Ing.

**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 Lebensmittelhandels
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

**Nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Unzulässigkeit der festgesetzten Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände - Besetzung einer Abtägung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Teilbereichs K 1 (Anlagen) sind die Nutzungen, die gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, erst nach Abschluss der Bodenanalyse zulässig (siehe Text sowie Auflagen zur Kennzeichnung K 1).

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** darf ausnahmsweise die festgesetzte Grundfläche durch die Hauptgebäude mit Terrassen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.
- Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** gilt, dass bei Errichtung von Tiefgaragen auf dem jeweiligen Baugrundstück die GRZ für Nebenanlagen bis 1,0 überschritten werden darf.
- Über die festgesetzte maximale Anzahl der Geschosse hinaus sind zusätzliche Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, in **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 8** unzulässig.
- Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebeziehung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus nach der Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgelände ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenangaben sind bezogen auf den Höhenbezogen Nr. 4405 9 00413 an der Wilhelmstraße 1a, welcher sich an der Einfahrt zur Tiefgarage (gelagert an der Ecke Hangamer Straße) befindet. Der Boden liegt auf einer einmessen Höhe von 27,037 m über Normalhöhennull (NNH).

**Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 22 und 23 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 5, 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 2 und 5 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3, WA 4, WA 5** und **WA 6** sowie in dem dazugehörigen Garagenschloss GaG darf auf der festgesetzten seitlichen Baulinie (Schmalteile der Baufelder) maximal 1 m abgerückt werden.
- Die Baulinie gilt nicht für Stellplatzschosse.
- Balkone dürfen die hintere Baugrenze jeweils um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone an anderer Stelle oder die Überschreitung der Baulinien durch Balkone entlang des öffentlichen Raums ist unzulässig.
- Ebenere Terrassen dürfen die hintere Baugrenze jeweils um bis zu 4 m überschreiten, die vordere Baugrenze entlang der Straße um bis zu 2,5 m. Die Überschreitung der seitlichen Baulinie im **WA 4** durch ebenerdige Terrassen ist bis zu 6 m zulässig. Im **WA 5** und **WA 6** darf die hintere Baugrenze auf dem Garagenschloss durch Terrassen um jeweils bis zu 4 m überschritten werden. Die Baulinien, die direkt an den öffentlichen Raum grenzen, dürfen durch Terrassen nicht überschritten werden.
- In den überbaubaren Grundstücksflächen, für die eine zwingende 1-Geschossigkeit festgesetzt ist (GaG), ist ausschließlich ein Garagenschloss einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- Die Errichtung von Stellplätzen und des Garagenschlosses ist nur in dem dafür festgesetzten Bereich (Gemeinschaftsstellplatzanlage GS; Stellplatzanlagen St; und Garagenschloss GaG) sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig (Ausnahme: festgesetztes Garagenschloss GaG).

Die Zuordnung der einzelnen Stellplatzflächen zu den Baugruben ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im **WA 2** und **WA 8** ist es ausnahmsweise zulässig, Stellplätze im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu integrieren. In das Gebäude integrierte Stellplätze sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die dem öffentlichen Raum abgewandt ist.

Sofort im **WA 5** und **WA 6** die erforderlichen Stellplätze als Garagenschloss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einer zwingenden 1-Geschossigkeit festgesetzt ist (GaG), untergebracht werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine untergeordnete Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze im Vorgarten untergebracht werden.

In den Baugruben 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. Ausnahmsweise können Standplätze von Mülltonnen in den Randbereichen der Vorgartenzonen untergebracht werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine untergeordnete Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze im Vorgarten untergebracht werden.

9. Oberirdische - ebenerdige - Lüftungsanlagen und sonstige Nebenanlagen für Tiefgaragen und Garagenschosse, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind im gesamten Baugruben unzulässig.

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

Im gesamten Baugruben darf die Differenz zwischen der Geländeoberfläche der Baugrundstücke und der Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere, nächstgelegene Kante der Verkehrsfläche), die dem Grundstück nach Lagebeziehung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient, das Maß von 0,2 m nicht überschreiten. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgelände ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksränder - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden (§ 18 BauNVO). Die Höhenlagen der Erschließungsstraßen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Alle Höhenangaben sind bezogen auf den Höhenbezogen Nr. 4405 9 00413 an der Hangamer Straße (Ecke Wilhelmstraße), welcher sich an der Einfahrt zur Tiefgarage befindet. Der Boden liegt auf einer einmessen Höhe von 27,037 m über Normalhöhennull (NNH). Diese Festsetzung gilt auch für die Geländeoberfläche über Tiefgaragen, die sich nicht unterhalb von Gebäuden befinden. Der oberirdische Baugrubenbereich ist auf der Geländeoberfläche höchstens mit maximal 0,2 m unter- oder oberhalb der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenoberfläche.

Für die Ermittlung der Höhenlage der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Freiflächen im Innenbereich der Baugruben sind die Höhen der vor dem **WA 1, WA 3, WA 4, WA 7** und **WA 8** liegenden öffentlichen Verkehrsflächen zu mitteln.

**Bauweisen- und Bauweisen-Regelungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauNVO)

- In allen Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 8** sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad zulässig.
- Das Garagenschloss GaG ist unmittelbar an das Hauptgebäude anzubauen und so in das Hauptgebäude zu integrieren, dass es Teil des Gebäudes erscheint.
- Hausanlagen sind zum öffentlichen Raum ausgebaut.
- Technische Nebenanlagen auf Gebäuden sind zu bündeln und baulich zu verkleiden. Sie sind mindestens 1 m von den Gebäudetrümmern zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 60 cm über dem Dach des obersten realisierten Geschosses nicht überschreiten.
- In allen Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 8** sind ausschließlich rot- oder braunrotbraun, Zieg-, Backstein- oder Fliesenfassaden zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Fassadenmenseiten des Gebäudekomplexes in **WA 5** und **WA 6**.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) geändert worden ist.

- BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 122), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (PZV)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1907) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 958), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 2020 (GV NRW S. 219).

- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1969 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 6. November 2015 (GV NRW S. 741).

**Öffentlichen Grünflächen und sonstigen unbefestigten/überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach beauftragter Herstellung zustand.**

**Bodenmaterialien, die zu Abdichtung und Geländegestaltung angefordert werden, sind geeignet, wenn sie**

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metalle, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkontrollierter technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel oder Betonbruchstücke enthalten
- nach Augensicht und Geruch unanfällig sind
- nach ihrer Herkunft keinen Belastungsverdacht unterliegen.

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19639, DIN 19731, DIN 19815 und die materiellen Anforderungen nach §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Für den Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben wird auf die DIN 19639 hingewiesen.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontalweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenaggen, mit geeigneter Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

6. Befüllung der Fachböden

Sollten im Rahmen der Baugruben unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verformungen oder Gerüche im Boden), muss die Fachbehörde (FD 66-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.

7. Punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser

Eine punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser ist grundsätzlich nur in natürlichen und nicht verunreinigten Böden möglich. Eine Durchsickerung von Auffüllungen ist nicht zulässig. Die wasserrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Grundwasserabstand, Filterstrukturen bis zum Grundwasser, etc. sind in jedem Fall einzuhalten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

**Flächen, unter denen der Bepflanzung umgehört oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem Baugebiet verlaufenden Bergbaueckel "Friedrich Heinrich 1" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erhaltene Bergbaueckel "West-Gas" befindet. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Inhabern der Bewilligung „West-Gas“ die Mings-Power GmbH in Essen. Eigentümer des Bergbaueckels „Friedrich Heinrich 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Hergelo. Erwerbungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes ist nicht dokumentiert. Danach ist mit erheblichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus ist derzeit auch nichts über mögliche zukünftige, betriebsermäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

**Hinweise**

**Stadtbaugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 161 „Rathausquartier“ ist Teil des Stadtbaugebietes „Innenstadt - Rathausquartier“ gemäß § 17 b BauGB. Für den Bereich bestehen seit dem 24.04.2014 ebenfalls eine Verkaufsvoraussetzung gemäß 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und eine Durchführungssetzung gemäß § 17 d BauGB.

**Versorgungsleistungen**

Die Stadtkamp-Lintfort haben folgende Hinweise gegeben: Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand oder die Betriebsicherheit 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 vom DVGW-Regelwerk herausgegebenen „Technischen Mitteilungen über Baumaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ - GV 125 Februar 2013 - sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtkamp-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 den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen und -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtkamp-Lintfort GmbH abzustimmen. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lesens des Verursachers gehen.

**Sachemäßige Beachtung artenschutzrechtlicher Belange**

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

- Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Temporäre Störungen durch Lärmemission, Bodenschüttungen, Staub- und Abgasmissionen während der Bauphase lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht gänzlich vermeiden.
- Auf langfristige betroffene Nachbaugebiete im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmungs- und nachschwerer Art gering zu halten.
- 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.
- Für Fledermäuse sind durch das Anbringen von geeigneten künstlichen Quartieren (Flachkästen u.ä.) an den angrenzenden und ggf. an den neu zu bauenden Gebäuden neue Quartierstrukturen zu schaffen.

**Schallschutz**

1. Gemäß des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, Fenster bei Schallschlägen, sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außenlärmschuttwerte als Ln = 50 dB (A) [VDI 2719] nachts vorliegen, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bauschalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Die entsprechenden Bereiche sind den Karten der Anlage 12a/b der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Da an den vorderen Baugrenzen entlang der Wilhelmstraße und der Markgrafenstraße lärmempfindliche Außenlärmschuttwerte von >60-65 dB(A) erreicht werden, wird gemäß des Schallschutzgutachtens empfohlen, auf straßenseitige Balkone und Terrassen an der Wilhelm- und Markgrafenstraße zu verzichten.

**Kampmittelbesetzung**

Der Kampfmittelbesetzungsdienst der Bezirksregierung (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgende Hinweise gegeben: Luftübungen ab dem Jahre 1995 - 1995 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im bestrittenen Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Einmalig Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrüttlungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: [http://www.bvt.nrw.de/ordnung\\_gelahrheitswehrt/kampfmittelbesetzung/index.jsp](http://www.bvt.nrw.de/ordnung_gelahrheitswehrt/kampfmittelbesetzung/index.jsp)

**Baugrund**

Im Plangebiet ist in Teilbereichen (siehe Kennzeichnungen K 1 und K 2) mit anthropogenen Ablagerungen in einer Mächtigkeit von mehreren Metern zu rechnen. Neben zumeist hohen Anteilen an Baschutt und sonstigen mineralischen Reststoffen können diese Auffüllungen Fremdbestandteile wie Schlacken, Kohle- und Metalle aufweisen.

Der Geologische Dienst NRW hat folgenden Hinweis gegeben: Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

**Gemarkung: Lintfort**  
**Flur: 11**

**Maßstab: 1:500**

**Bebauungsplan STA 161**  
**"Rathausquartier"**