

Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Im Bebauungsplan sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 36° Grad zulässig.

Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten, Bußgelder: Gemäß § 69 BauO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von 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 § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

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

Zufahrten und Zugänge zur Feldstraße sind unzulässig (Anschlussverbot).

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

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft mit einheimischen Gehölzen in einer Höhe von mindestens 2 m zu bepflanzen. Die parallel zur Feldstraße zu errichtende Lärmschutzwand ist zur Straße hin mit Pflanzen einzugrünen.

Maßnahmen zum Schutz 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. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

Die mit L zeichnerisch festgesetzte Fläche dient einem Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH. Die Leitung muss dauerhaft zugänglich bleiben und vor Beschädigung geschützt werden. Eine Überbauung der Trasse mit Gebäuden ist nicht zulässig. Das Grundstück darf zum Zwecke der Instandhaltung der Leitung durch den Nutzungsberechtigten betreten werden. Die Festsetzung beruht auf von den Stadtwerken bereitgestellten Planunterlagen. Weitere Informationen zur genauen Lage der Leitung sind bei den Stadtwerken einzuholen.

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

1. Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist eine – bezogen auf die Feldstraße – 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen und über ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB verfügen. Die Lärmschutzwand muss eine geschlossene Oberfläche ohne Spalten oder Fugen aufweisen. Die zur Feldstraße ausgerichtete Seite der Lärmschutzwand ist absorbierend auszuführen. Die Nutzung der Außenwohnbereiche im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist erst dann zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand errichtet oder ein ausreichender Schallschutz anderweitig nachgewiesen worden ist.

2. Im Obergeschoss von Gebäuden sind Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) lediglich an der der Feldstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

3. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich anhand des im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegels und der DIN 4109-1 (2018-01).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	> 55-60
III	> 60-65
IV	> 65-70

4. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme). Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile zu berücksichtigen.

5. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse anderweitig (z.B. durch Grundrissoptimierung) sichergestellt sind.

Die DIN-Norm ist im Planungsamt der Stadt Kamp-Lintfort einsehbar.

Festsetzungen & Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Natur und Landschaft	Lärmschutz	Sonstige Planzeichen
WA Reine Wohngebiete	GFZ Geschößflächenzahl GRZ Grundflächenzahl ① Zahl der Vollgeschosse zwingend	o Offene Bauweise △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - - - Baugrenze	□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	LBP III Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Lärmpegelbereich) LSW Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Lärmschutzwand)	- - - Geltungsbereich L Leitungsrecht

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich ihrer Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Stand der Planunterlagen: September 2021 Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Der Bürgermeister	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die Ausfertigung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.03.2022 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Der Bürgermeister	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.03.2022 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Der Bürgermeister	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt. Kamp-Lintfort, den 28.03.2022 Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 21.06.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 18 BauGB als Satzungsbeschluss. Kamp-Lintfort, den 21.06.2022 Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat damit am 14.07.2022 Rechtskraft erlangt. Kamp-Lintfort, den 14.07.2022 Der Bürgermeister
---	--	--	--	---	---

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW Seite 696), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV NRW S. 1346).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741).

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich-Heinrich 1“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 k „Goethestraße / erweitertes Monterkampgebiet“, 1. Änderung liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes 1 k „Goethestraße / erweitertes Monterkampgebiet“.

Sachgemäße Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

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

- Um Störungen während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, hat der Beginn der Bauarbeiten bzw. der Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis Ende Juli) zu erfolgen.
- Es ist grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzfällungen dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Sollte die Rücknahme der auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht im Winter 2021/22 erfolgen, so ist eine neuerliche Überprüfung auf den Besitz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgebaut, 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.

Grundwasser

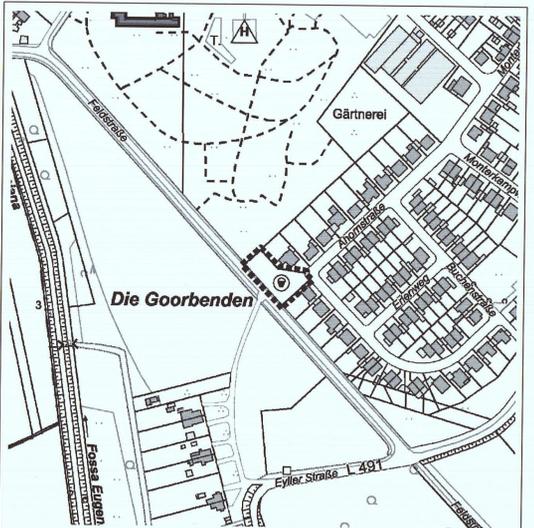
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.

Kampmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) – weist auf folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmündungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten. (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampmittelbeseitigung>).

Starkregenereignisse

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaangepasst unter <http://www.klimaangepasst-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,20 m überschwemmt werden.



Kamp-Lintfort Hochschulstadt

Gemarkung: Lintfort
Flur: 11

Maßstab: 1:500

Bebauungsplan 1k
"Goethestraße / erweitertes Monterkampgebiet"
1. Änderung