



Festsetzungen & Zeichenerklärung					
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Grünflächen	Lärmschutz	Sonstige Zeichen
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	GRZ Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	o Offene Bauweise — Baugrenze	■ Öffentliche Grünfläche - Wall - ■ Private Grünfläche - Wall -	<b>LBP III</b> Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich) <b>LSW</b> Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl)	(L) Leitungsrecht ←→ Firstrichtung - - - Geltungsbereich

Verfahrensvermerke					
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Stand der Planunterlagen: November 2021	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die Aufhebung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.03.2022 öffentlich bekanntgemacht.	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die Aufhebung dieses Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.03.2022 öffentlich bekanntgemacht.	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan in Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 21.06.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss.	Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt am 14.07.2022 Rechtskraft ein.
Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Gemeinbest. Verwaltung	Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Der Bürgermeister	Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Der Bürgermeister	Kamp-Lintfort, den 28.04.2022 Der Bürgermeister	Kamp-Lintfort, den 21.06.2022 Der Bürgermeister	Kamp-Lintfort, den 14.07.2022 Der Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)  
Die Differenz zwischen den Erdgeschossfußbodenhöhen der Häuser und der davorliegenden Straßenhöhe darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte 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.

**Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Bebauungsplan sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**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 L1 und L2 zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH. Die Leitungen müssen dauerhaft zugänglich bleiben und vor Beschädigung geschützt werden. Eine Überbauung der Trassen 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. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwahl (Private bzw. öffentliche Grünfläche) ist in der bestehenden Höhe von 3 m dauerhaft zu erhalten.
2. Im Obergeschoss von Gebäuden sind Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) lediglich an der der Rheinberger Straße abgewandten Gebäudesseite 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)
II	> 55-60
III	> 60-65
IV	> 65-70
V	> 70

4. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen 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

**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](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden.

**Kennezeichnungen**

**Bergbau** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rosenray“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Walterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die

- 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).
  - Planzonenverordnung (PlanZV) 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 669), 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).

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, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

**Hinweise**

**Gestaltungsempfehlung**  
Zur Wahrung eines ruhigen Erscheinungsbildes von Doppel- oder Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachausbildung wünschenswert.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 69 BauO NRW das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abweichungen von Gestaltungsvorschriften zulassen kann, 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.

**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 Besatz mit planungsrelevanten Tierarten notwendig.

**Wasserrechtliche Hinweise**

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf folgendes hin: Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, 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/Luftbilddauswertung (KBD) – weist auf folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen 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 Geländeeiveau 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>).

**Starkregeneignisse**

Durch Starkregeneignisse 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.

**Telekommunikationslinien**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen. Die Leitungen sind vor Beschädigung zu schützen. Aus betrieblichen Gründen ist im Falle von Störungen der ungehinderte Zugang für die Telekom sicherzustellen. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Leitung haben sich die Bauausführenden vor Beginn der Maßnahme über den Leitungsverlauf bei der Telekom zu informieren.



Kamp-Lintfort  
Hochschulstadt  
Gemarkung: Kamperbruch  
Flur: 1  
Maßstab: 1:500

**Bebauungsplan 20d Teil B**  
**"Niersenbergebiet südlich der Fasanenstraße"**  
**2. Änderung**