



Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
 In dem WR I o - Gebiet sind eingeschossige Gebäude zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 Die Höhe der Gebäudeoberkante darf das Maß von + 3,50 m über festgesetzter Geländeoberkante (Hinterkante Gehweg, Rasenkantenstein) nicht überschreiten.

Baugestaltung (§ 86 BauO NRW)
 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind unterschiedliche Dachhöhen nicht zulässig.

Bei dem Grundstück, das an den Rad- und Fußweg grenzt, ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ab der vorderen Baulinie ein Pflanzstreifen in einer Breite von 0,80 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m anzulegen. Die Errichtung eines Sichtschutzaunes in einer Höhe von bis zu 1,80 m zwischen Pflanzstreifen und Gartenbereich ist zulässig. Ausnahmsweise kann anstelle des Pflanzstreifens und des Sichtschutzaunes auch eine begrünte Einfriedung (Gitter- oder Flechtzaun) entlang des Rad- und Fußweges ab der vorderen Baulinie zugelassen werden. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,80 m.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baulinie ist unzulässig.

Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Im Plangebiet ist entlang des Ferdinantengrabens ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenflächen anzulegen.

Stellplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken o.ä.) herzustellen.

Hinweise

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 4 b
 Über die hier getroffenen textlichen Festsetzungen hinaus sind zusätzlich die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 4 b sowie die zugehörige Gestaltungssatzung zu beachten.

Kampfmittel
 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 möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet, daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Der betroffene Bereich ist bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD durchzuführen. Soweit Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Das Merkblatt zum Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf ist hierbei zu beachten und die weitere Vorgehensweise mit dem KBD abzustimmen.

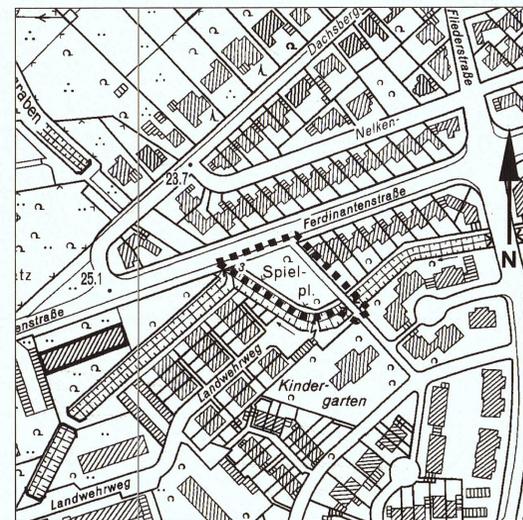
Alllasten
 Das Plangebiet liegt innerhalb der seit 1995 gestrichenen Verdachtsfläche „Hausmüllverfüllung Ferdinantenstraße“. Sollten bei Erdarbeiten (Kelleraushub) Abfälle gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Kreis Wesel zu benachrichtigen.

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

Hochwasserschutz
 Teile des Stadtgebietes gehören zu den überschwemmunggefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden. Der Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes 4 b gehört mit zu diesen gefährdeten Gebieten.

Bergbau
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 b „Dachsberger Weg, Mittelstraße, Ferdinantenstraße und Erweiterung“ ist gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergensenkungsgebiet ist. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

Beschattung durch den Ferdinantengrabens
 Die Bepflanzung entlang des Ferdinantengrabens kann zu Beschattungen der Baugrundstücke sowie zu Belästigungen durch Samenflug, Blütenstaub und Laub führen.



Festsetzungen & Darstellungen

Art der baulichen Nutzung	Baugestaltung	Verkehrsflächen	Flächen für die Wasserwirtschaft	Sonstige Darstellungen	Kennzeichnung	Rechtsgrundlagen
WR Reines Wohngebiet	FD Flachdach	— Straßenbegrenzungslinie — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung R+F Rad- und Fußweg	— Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft SF Sandfang	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> §§ 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz 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. 468). 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 17.12.2009 (GV NRW S. 950). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224).
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Grünflächen	Flächen zum Anpflanzen			
GRZ Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) OK maximale Gebäudeoberkante 3,5 m	o Offene Bauweise — Baulinie — Baugrenze	— Private Grünfläche "Pflanzstreifen"	— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			

Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen. Kamp-Lintfort, den 14.04.2010 Offentl. best. Verm.-Ing. Kampmann	Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Stand der Planunterlagen: November 2008 Kamp-Lintfort, den 14.04.2010 Offentl. best. Verm.-Ing. Kampmann	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 26.08.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04.09.2008 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 04.09.2008 Technische Beigeordnete	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 09.03.2010 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.04.2010 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 15.04.2010 Technische Beigeordnete	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.04.2010 bis 26.05.2010 öffentlich ausgelegt. Kamp-Lintfort, den 28.05.2010 Technische Beigeordnete	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 26.10.2010 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen. Kamp-Lintfort, den 28.10.2010 Bürgermeister	Dieser Beschluss wurde am 09.12.2010 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat damit am 09.12.2010 Rechtskraft erlangt. Kamp-Lintfort, den 13.12.2010 Technische Beigeordnete
---	---	--	--	---	---	---

Gemarkung: Lintfort
 Flur: 1
 Maßstab: 1:250

STADT KAMP-LINTFORT

**Bebauungsplan 4 b, 3. Änderung
 "Dachsberger Weg, Mittelstraße,
 Ferdinantenstraße und Erweiterung"**