



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:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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. 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.

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

Der im südlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende Lärmschutzwall (Private Grünfläche / Fläche für Aufschüttungen) ist in der bestehenden Höhe von 3 m dauerhaft zu erhalten.

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

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen und Lärmschutzwall) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Entnahme von Gehölzen sind diese durch standortgerechte heimische Arten gleichwertig zu ersetzen.

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 „Rosenray“ 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 dennoch 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, Rütenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Gestaltungsempfehlungen

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird eine einheitliche Dachform und -neigung empfohlen.

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, Gebüsch 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.
- Die vorhandenen Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Baumschutzzäune / Stammschutz sind einzurichten.

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, anzufragen.

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 (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 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV NRW S. 1349).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741).

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) - weist auf folgendes hin:

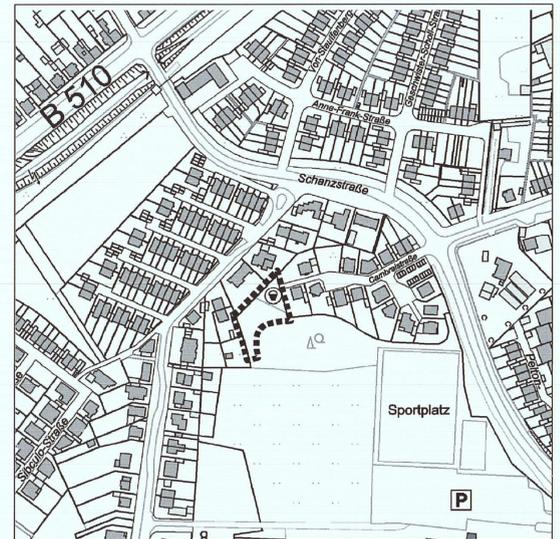
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfanlagen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrunderkundung auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

Niederspannungskabel der Stadtwerke

Die Stadtwerke Kamp-Lintfort weisen darauf hin, dass sich im westlichen Randbereich des Plangebietes (Pflanzstreifen) ein Niederspannungskabel befindet, welches für die öffentliche Stromversorgung nicht mehr benötigt wird und im Falle von Bauarbeiten in diesem Bereich durch die Stadtwerke außer Betrieb genommen werden kann.

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 Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-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 0,65 m überschwemmt werden.



Festsetzungen & Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Grünflächen, Natur und Landschaft	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeine Wohngebiete	GRZ Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	o Offene Bauweise ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Private Grünfläche Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für Aufschüttungen	Geltungsbereich Niederspannungskabel (siehe Hinweise)

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: September 2021 Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Öffentl. best. Verm.-Büro	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 22.02.2022 die Erstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am öffentlich 03.03.2022 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 03.03.2022 öffentlich bekanntgemacht. Kamp-Lintfort, den 04.03.2022 Der Bürgermeister	Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt. Kamp-Lintfort, den 28.04.2022 Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 21.06.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kamp-Lintfort, den 22.06.2022 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
---	---	---	---	---	---

Kamp-Lintfort Hochschulstadt
Gemarkung: Kamperbruch Flur: 2
Maßstab: 1:500

Bebauungsplan STA 171 "Wohngrundstück Cambraistraße"