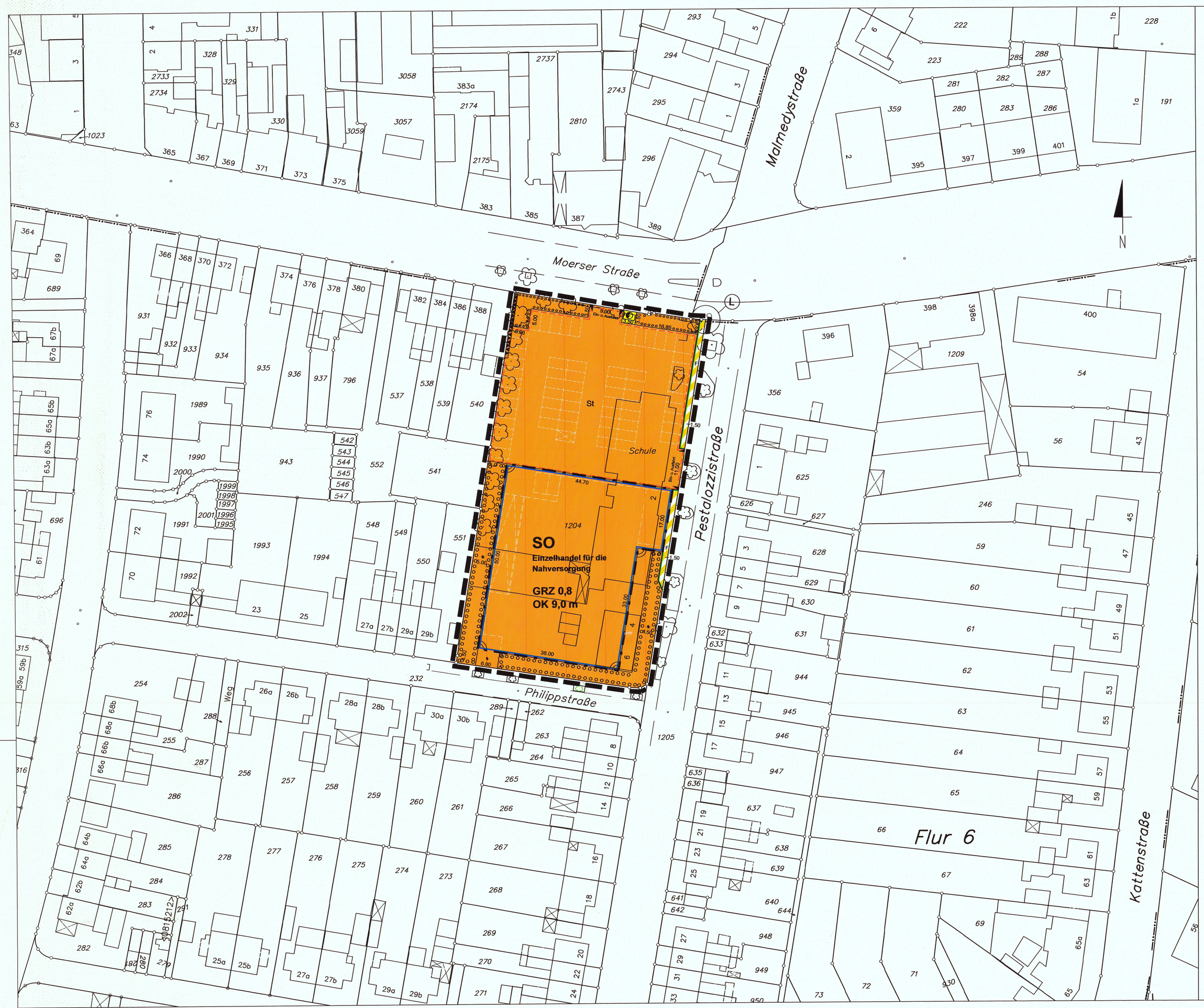


Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Sondergebiet
In dem festgesetzten Sondergebiet SO „Einzelhandel für die Nahversorgung" ist ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorgungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 Abs.6, § 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Bauteile, wie umlaufende Einfriedungselemente oder auch die Einstellbox für die Einkaufswagen zugelassen werden, die dem Vorhaben dienen.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Grundstückszufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Die genaue Lage der Grundstückszufahrten wird im Rahmen der Planung festgelegt.

Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über dem Niveau des Parkplatzes und einer Länge von 17,5 m zu errichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Für die im Bebauungsplan mit L bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt.

Hinweise

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

Am nordwestlichen Rand des Planbereichs befindet sich die Grundwassermessstelle 1999 der LINEG, die nicht überbaut oder beschädigt werden darf und jederzeit für die erforderlichen Messungen zugänglich sein muss.

Hochwasserschutz
Der Planbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

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 teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

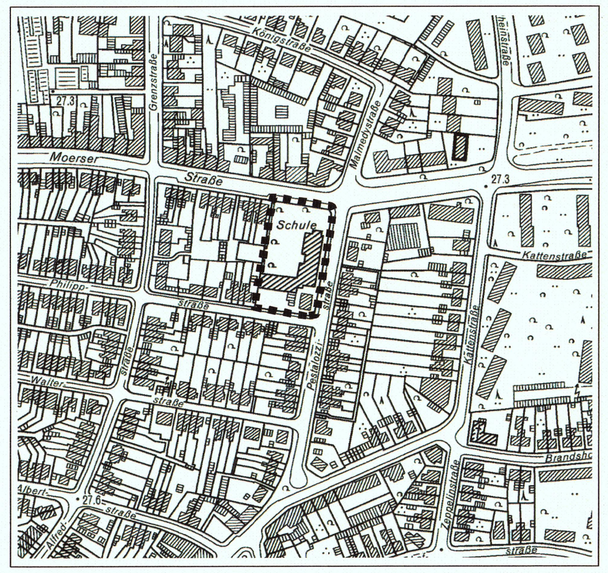
Immissionsschutz
Über die festgesetzte Maßnahme zum Immissionsschutz hinaus sind folgende Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes erforderlich und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen:

- Eine Anlieferung in der Zeit zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens ist nicht zulässig.
- Der Markt darf von 6.00 Uhr morgens bis 21.30 Uhr abends geöffnet sein. Vor 22.00 Uhr muss das letzte Fahrzeug den Parkplatz verlassen haben.
- Der Schallleistungspegel der Summe aller Kälteaggregate an der Anlieferung ist auf einen Wert von Lw=69 dB(A) zu begrenzen.

Artenschutz
Da durch die Abrissarbeiten geeignete Quartiersstrukturen für die betroffenen Fledermausarten verloren gehen, sollten diese am Neubau oder im näheren Umfeld ausgeglichen werden. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung bieten sich hierfür Fassaden-Fledermauskästen an, die mit mindestens drei Kästen nebeneinander unmittelbar in die Fassade integriert werden können. Die Kästen sind an einer wetterabgewandten Gebäudeseite in einer Höhe von 3-8 Metern anzubringen. Darüber hinaus sind die folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Vor Beginn der Abrissarbeiten müssen die Gebäude auf Besatz kontrolliert werden. Bei Vorhandensein von Arten ist die Untere Landschaftsbehörde umgehend zu informieren.
- Der Baubeginn sollte außerhalb der kritischen Aktivitätsphasen der Fledermäuse liegen, in denen diese besonders empfindlich sind. Dazu gehören die Wochenstubenzeit und die Paarungszeit. Die Bauarbeiten sollten zwischen Ende September und Ende März beginnen.
- Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Wochenstubenzeit und Paarungszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Vorhandene Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und –kabel der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit 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 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" – GW125 März 1989 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadtwerke Kamp-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 der Versorgungsleitungen bzw. –kabel von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringerem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. –kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.



Festsetzungen & Darstellungen

Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinien
- vorh. Gebäude
- Gebäudebestand, Wege und sonstige Flächen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans zurückgebaut werden

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. 11 BauNVO)
- SO Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- OK maximale Gebäudeoberkante 9,0 m
  Unterer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche nach Endausbau (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.4, 11 u. Abs.6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg
- Einfahrt-/Ausfahrtbereich

Flächen für Ver- und Entsorgung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 u. Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallwirtschaft und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen

Immissionsschutz (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 u. Abs.6 BauGB)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen (Lärmschutzwand)

Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs.1 Nr.4 u. Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzug von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze

Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Vorgesehene Grundstücksgestaltung (Gebäude, Stellplätze)

Kennzeichnung (gem. § 9 Abs.5 Nr.2 u. Abs.6 BauGB)

Bergbau
Es wird darauf hingewiesen, dass unter der Fläche des Geltungsbereichs der Bergbau umgeht. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Grundrissplan und den textlichen Festsetzungen.

Kamp-Lintfort, den 07.05.2012

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stand der Planunterlagen: Mai 2012

Kamp-Lintfort, den 07.05.2012

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 19.07.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 06.10.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Kamp-Lintfort, den 10.10.2011

Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Kamp-Lintfort hat am 08.05.2012 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu diesem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 10.05.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Kamp-Lintfort, den 15.05.2012

Bürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2012 bis 18.06.2012 öffentlich ausgelegen.

Kamp-Lintfort, den 22.06.2012

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Kamp-Lintfort hat am 03.07.2012 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kamp-Lintfort, den 06.07.2012

Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde am 12.07.2012 öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan hat damit am 12.07.2012 Rechtskraft erlangt.

Kamp-Lintfort, den 15.07.2012

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
- §§ 1 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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. 466).
- 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224).

STADT KAMP-LINTFORT HOCHSCHULSTADT

Gemarkung: Lintfort
Flur: 6

Maßstab: 1:500

Bebauungsplan LIN 154 "Nahversorgungsfachmarkt Moerser Straße/Pestalozzistraße"