



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1-WA9 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 BauNVO).
 - Urbane Gebiete - MU (§ 6a BauNVO)**

1.2.1 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in den urbanen Gebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2.2 In den urbanen Gebieten sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.3 In den urbanen Gebieten sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

1.2.4 In den urbanen Gebieten sind oberhalb des 2. Geschosses nur Wohnungen zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

1.2.5 In den urbanen Gebieten ist ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauGB).
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Die Baugrenzen dürfen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen, Terrassen und ihre Überdachungen sowie Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,00 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA10 sind je Gebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.1 Die mit GFL 1 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

5.2 Die mit GFL 2 bezeichneten Flächen sind, sofern sie außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen, mit einem Leitungsrecht zugunsten der ThyssenAG GmbH zu belasten.

5.3 Die mit GFL 3 bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

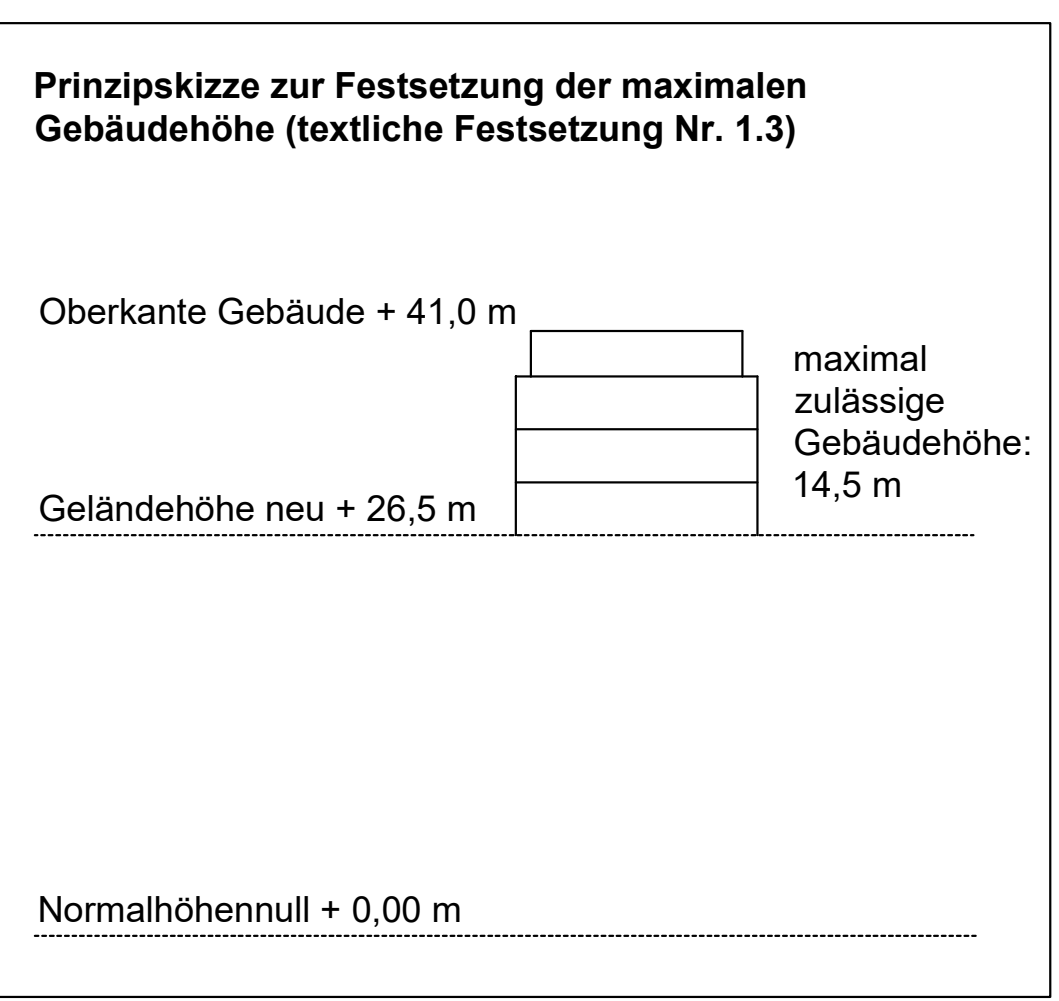
5.4 Die mit GFL 4 bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.
- Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

6.1 **Dachbegrünung**
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Passiver Schallschutz
In den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der von der Friedrich-Heinrich-Allee und den Planstraßen ausgehenden Lärmleistungen für die Gebäude baulich und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegelreduzierung bewirken, die der Nicht-Überschreitung folgender Innenraum-pegel durch Verkehrslärm (Mittelwertpegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schallschäldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelwertpegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichts- und ruhbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorhaben vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen**
Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzwände mit einer Minderhöhe von 2,0 m über der Straßenfläche der angrenzenden Friedrich-Heinrich-Allee zu errichten.



KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Bergbau
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Entwicklungsbereich freier bergbaulicher Absatzmärkte des Bergwerks West befindet. Eine möglicherweise heute noch bestehende Einwirkungsrelevanz kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventueller Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in Essen, im Weltebe 1-8, 45141 Essen, Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Coal“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BergBG das Recht zur Aufschachtung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Schachtschutzklausel

Die RAG AG weist auf folgendes hin:

- Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit**
Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche für die Schächte „Friedrich-Heinrich 1“ und 2“ mit einem Radius von 25,00 m - gemessen vom jeweiligen Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit der Schächte in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb des Schachtschutzbereiches, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein-Westfalen, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.
- Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung**
Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche für die Schächte „Friedrich-Heinrich 1“ und 2“ mit einem Radius von 25,00 m - gemessen vom jeweiligen Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungslösungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in dem Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in dem Schachtschutzbereich ist nicht zulässig. Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anbauten im Schachtschutzbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht - wie z. B. Wetterkanelle, Seilbahnstützen, Rohranschlüsse, u. a. - oder sehr starke Ausgasung zu Gasmigrationen in vom Schachtschutzbereich entferntere Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird das Hinzuweisen eines Sachverständigen gefordert. Die in dem o. g. Gutachten aufgeführten Maßnahmen sind der RAG Aktiengesellschaft vor Baubeginn zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein; im Regelfall werden solche Stellungnahmen von der Deutschen Montan-Technologie (DMT) erstellt. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden. Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche müssen der RAG Montan Immobilien GmbH angezeigt werden.
- Zur Durchführung eventueller erforderlicher Maßnahmen und zum Zwecke der Kontrolle müssen die Schächte dauerhaft auch mittels LKW erreichbar sein.**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasser (§§ 8 Abs. 6a BauGB)
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich südlich der Förderstraße bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen im Falle von Starkniederschlägen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.fussgebiete.nrw.de entnommen werden.

HINWEISE

- Niederschlagswasser**
Die Versicherung von Niederschlagswasser in technischen Einrichtungen (z.B. Mäulern/ Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine entsprechende Versicherung von Nachbargrundstücken setzt voraus, dass der Untergrund frei von Belastungen und versickerungsfähig ist. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in naturnahen und nicht verunreinigten Böden möglich. Eine Durchsickerung von Abfallstoffen ist nicht zulässig. Dezentrale Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 zu bemessen und zu betreiben.
- Gasfernleitung**
Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Gasfernleitung von 8 m Breite sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbelastungen in Beton, Dämmstapeln z.B. für Dampfsperren, von Nachbargrundstücken und das Lagern von schwertransportablem Material sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, nicht zulässig. Der Schutzstreifen kann gemeinschaftlich genutzt werden. Es ist eine Mindestabdeckung von 1 m zwingend einzuhalten. Strauchwerk kann bis zu 2 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegiehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind. Für gepflanzte Baumstämme sollte ein Abstand von 5 m zwischen Leitungsaufhängen und Stammhöhe nicht unterschritten werden. Maßnahmen, die den Schutzstreifen tangieren, sind der ThyssenAG GmbH frühzeitig anzumelden und mit ihr abzustimmen.
- Versorgungsleitungen**
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 Baumplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen – GW125 Februar 2013 – sind zu berücksichtigen. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen. Das Merkblatt für Baumstände und unterirdische Versorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsplanung, 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. -kabeln von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in geringererem Abstand als 2,5 m von den Versorgungsleitungen bzw. -kabeln entfernt gepflanzt werden, so sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachenden gehen.
- Grundwasserstand**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft - Verwaltung Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort - zu erfragen.
- Kampmittel**
Lutbildler aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermerkte Bodenampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampmittelbeurteilungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampmittel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschieben.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundermittlung auf der Internetseite www.brd.nrw.de/infocenter/kampmittelbeurteilung/index.jsp
- Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Erdbebenzone Null und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bebauungskategorie III und IV (Wohnanlagen, Verwaltungsgelände, Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Krankenhäuser, Feuerwehren oder sonstige Einrichtungen zum Schutz der Allgemeinheit) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Bodendenkmäler**
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalfunde, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51691 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.
- Fundamente**
Im Boden können Fundamente der bergbaulichen Vornutzung verbleiben sein. Zur Abklärung des Sachverhalts sollen sich Interessenten und Bauwillige an die RAG Montan Immobilien GmbH, im Weltebe 1-8, 45141 Essen wenden.
- Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften und Gutachten**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Kamp-Lintfort im Planungsamt, Am Rathaus 2, 47475 Kamp-Lintfort, eingesehen werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Planzeichnung des Bebauungsplanes (nördlicher Teil) mit Planzeichenerläuterung (Blatt 1)
- Planzeichnung des Bebauungsplanes (südlicher Teil) mit textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen (Blatt 2)



**Bebauungsplan LIN 162
"Neues Stadtquartier Friedrich Heinrich"
Blatt 2/2**

ZUSAMMENGEHÖRIGKEIT DER PLÄNE
Dieses Blatt ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes LIN 162 "Neues Stadtquartier Friedrich-Heinrich". Es bildet mit dem Blatt 1 eine Einheit.
Kamp-Lintfort, den 27.09.2021

Gemarkung: Lintfort
Flur: 5
Maßstab: 1:500