

* Bebauungsplan Nr. 100 "Verlagerung IKEA"

Blatt 2 - Textteil, Satzung

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einrichtungshaus mit Gastronomie“ (SO)
 „Einrichtungshaus mit Gastronomie“ wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus mit Gastronomie“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Einrichtungshaus mit zugehörigen gastronomischen Einrichtungen und mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.500 qm, auf der als Kernsortiment „Möbel“ geführt werden und von Gesamtverkaufsfläche dürfen 10 % für die nachstehenden zentren- und nachversorgungsrelevante Randsortimente verwendet werden, maximal 2.500 qm; die Randsortimente dürfen je Sortimentsgruppe die folgenden Verkaufsflächen nicht überschreiten:

| Sortimentsgruppe | Maximal zulässige Verkaufsfläche in qm |
|---|--|
| Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel | 1.235 |
| Heimtextilien, Bettwaren | 1.000 |
| Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte) | 30 |
| Spielwaren | 50 |
| Wanduhren | 10 |
| Bücher | 50 |
| Schreibwaren | 50 |
| Lebensmittel | 165 |

Im südöstlichen Teil des Sondergebiets (Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück Nr. 77) ist ein Verkehrslenkungsraum zulässig, der der festgesetzten Zweckbestimmung „Einrichtungshaus mit Gastronomie“ dient.

1.1.2 Vorbeugender Immissionsschutz
 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in Bebauungsplan Nr. 100 eingetragenen Immissionskontingente LEK nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12¹⁾ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

| Baugebiet | L ek tags | L ek nachts |
|-----------|-----------|-------------|
| SO | 62 | 50 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (berechnet nach der TA Lärm²⁾ unter Berücksichtigung der Schalleitfähigkeit zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Entwicklungsbereich (gem. Nm. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die nachfolgend aufgeführten Immissionsorte (Rechts- und Hochwerte im Gauß-Krüger-Koordinatensatz) gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Immissionskontingente:

| Immissionsort | Lage | Rechtswert | Hochwert | L ek, aus tags/nachts |
|---------------|---------------------------------|------------|----------|-----------------------|
| IP 11 | Hanns-Martin-Schleyer-Straße 21 | 2544916 | 5675606 | 7 / 4 dB (A) |
| IP 13 | Hüngert 12 | 2544539 | 5675529 | 2 / - dB (A) |
| IP 18 | Holzbüttgener Straße 28 | 2545458 | 5675166 | 5 / 2 dB (A) |
| IP 19 | Auf dem Berg 11 | 2545036 | 5674992 | 5 / 2 dB (A) |
| IP 20 | Schifferhof 2 | 2544369 | 5674934 | 7 / 4 dB (A) |
| IP 21 | GE 13 im Bebauungsplan Nr. 93 | 2544658 | 5675486 | 3 / 3 dB (A) |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die oben aufgeführten Immissionsorte (IP) „L ek“ durch „L ek, aus“ zu ersetzen ist.

1.2 Stellplätze (St), Parkgarage (Ga) und Nebenanlagen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 BauNVO ausschließlich in den dafür festgesetzten und mit entsprechender Zweckbestimmung bezeichneten Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; davon ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zum Lärmimmissionschutz sowie zur Grundstücksentwässerung.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
 1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)
 Innerhalb des Sondergebietes darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude.

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche des Sondergebietes zulässige Parkgarage (GA) darf hinsichtlich ihrer Oberkante eine Höhe von 47,0 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.

1.3.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen
 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln und sonstige untergeordnete Dachaufbauten von maximal 3,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, wenn die Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

Die Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen gelten nicht für die im festgesetzten Sondergebiet zulässige Parkgarage (GA) sowie für den nach 1.1.1 dieser Festsetzungen zulässigen Verkehrslenkungsraum.

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 1.4.1 Ausgleichsfläche - Streuobstwiese
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Es sind mindestens 50 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer und standortgerechter Sorten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Streuobstwiese ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.000 qm durch die Anlage von mindestens sechs Meter breiten Feldhecken aus standortemischen Strauchgehölzen der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlhilfe 3 zu gliedern. Die Heckenanplanungen sind mindestens dreifach anzulegen.

Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln, wobei die Grünlandsanast mit Mahdgras des Vegetationsstyps artenreiche Flachlandmahdgras (artenreiche Glattfahnenwiese) aus den Naturräumen Niederrheinisches Tiefland oder Niederrheinische Bucht vorzunehmen ist.

1.4.2 Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Außenanlagen des Sondergebietes nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

1.4.3 Randeingrünung im Süden (A)
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit A bezeichneten Fläche sind mindestens 80 Bäume der Pflanzenauswahlhilfen 1 oder 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; auf einem Flächenanteil von mindestens 10 % sind außerdem Sträucher der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlhilfe 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung können dabei auch Sträucher der Pflanzenauswahlhilfe 4 Verwendung finden.

Bäume sind in Reihen mit einem Abstand von maximal 15,00 m innerhalb der Reihe anzupflanzen, wobei die Freileitungsschutzzone hiervon ausgenommen ist.

Flächen, die nicht als Gehölbflächen entwickelt werden, sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Bei der Bepflanzung sind die Höhenbegrenzungen innerhalb der Freileitungsschutzzone und die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit A bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs in einer Breite von 3,00 m zulässig.

1.4.4 Randeingrünung im Westen (B)
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit B bezeichneten Fläche sind mindestens 20 Bäume der Pflanzenauswahlhilfen 1 oder 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; auf einem Flächenanteil von mindestens 30 % sind außerdem Sträucher der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlhilfe 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume sind in Reihen mit einem Abstand von maximal 20,00 m innerhalb der Reihe anzupflanzen.

Flächen, die nicht als Gehölbflächen entwickelt werden, sind anderweitig zu begrünen.

1.4.5 Randeingrünung im Nordwesten (C)
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit C bezeichneten Fläche sind mindestens 5 Bäume der Pflanzenauswahlhilfen 1 oder 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; auf einem Flächenanteil von mindestens 20 % sind außerdem Sträucher der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlhilfen 3 oder 4 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen, die nicht als Gehölbflächen entwickelt werden, sind anderweitig zu begrünen.

Bei der Bepflanzung sind die Höhenbegrenzungen innerhalb der Freileitungsschutzzone und die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten.

1.4.6 Randeingrünung im Norden und im Osten (D)
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit D bezeichneten Fläche sind im Abstand von maximal 15,00 m untereinander mindestens 25 Bäume der Pflanzenauswahlhilfen 1 oder 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; die Flächen sind außerdem mit Sträuchern oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Anpflanzung innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit D bezeichneten Fläche darf an der Straße Hüngert in einer Länge von maximal 10,00 m und in einem Abstand von mindestens 30,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie der Keißestraße K 37n für eine Notzufahrt unterbrochen werden.

1.4.7 Stellplatzbegrünung
 Auf Stellplatzanlagen ist pro acht angefangene Ktz-Stellplätze ein Laubbäum (Hochstamm, SIU mind. 18 - 20 cm) oder ein Strauch (mindestens 2xv, 60/100 cm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; der Anteil der Bäume an der Pflanzung muss mindestens 30% betragen. Stellplätze in einer Parkgarage sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Bei der Bepflanzung sind die Höhenbegrenzungen innerhalb der Freileitungsschutzzone und die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten.

1.4.8 Pflanzenauswahlhilfen
Pflanzenauswahlhilfe 1: Baumarten, standortheimisch
 Hochstämme, SIU mind. 18 - 20 cm
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Eiche
Fraxinus excelsior Esche
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyramidalis Holzbirne
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

Pflanzenauswahlhilfe 2: Baumarten in Sorten
 Hochstämme oder Solitär SIB, SIU mind. 18 - 20 cm
Acer campestre „Elmrig“ Feldahorn „Elmrig“
Acer platanoides „Säulen-Hainbuche“ Säulen-Hainbuche
Gleditsia triacanthos „Skyline“ Sülangleditsche „Skyline“
Prunus avium „Plena“ Vogelkirsche „Plena“
Quercus robur „Fastigiata Koster“ Säulen-Eiche „Fastigiata Koster“

Pflanzenauswahlhilfe 3: Straucharten, standortheimisch
 mindestens 2xv und 60/100 cm hoch
Berberis vulgaris Gemeine Berberitze
Buddleja davidii Sommerflieder
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartweilgen
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium Stechhölzchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Salix aurita Chrenweide
Salix cinerea Grauweide
Salix triandra Mandelweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Vollierer Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlhilfe 4: Straucharten, nicht standortheimisch oder in Sorten, mindestens 2xv
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sericea „Flaviramea“ Seldiger Hartweilgen
Lonicera caerulea Blau Heckenkirsche
Rosa Karolka-Rose Weiße Karolka-Rose
Spiraea betulifolia Birkenblättrige Spiere
Spiraea thunbergii Feinblättrige Spiere
Viburnum opulus „Compactum“ Zwerg-Schneeball

1.4.9 Baumerhalt
 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch Planzeichen zum Erhalt festgesetzte vorhandene Stieleiche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an Ort und Stelle durch einen Baum der gleichen Art zu ersetzen und dieser dauerhaft zu erhalten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche IV und V) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem reduzierenden Schalldämmmaß (R_{w,red}) gemäß Tabelle 9 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im baurechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenschwingung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreicht ist.

Tabelle 9 der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel ¹⁾ dB(A) | Raumarten | | | |
|------------------|---|---|--|--------------------------------------|--|
| | | Bettzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien | Außenhallräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterkünften, Unterrichts-räume u. Ä. | Büroräume ²⁾ und Ateliers | |
| I | bis 55 | 35 | 30 | - | |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 | |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 | |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 | |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 | |
| VI | 76 bis 80 | ≥ | 50 | 45 | |
| VII | >80 | ≥ | ≥ | 50 | |

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten für einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten fest-zulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109 Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 9 in Abhängigkeit vom Verhältnis S_w / F₀

| S _w + F ₀ / S _w | 2,5 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,0 | 0,8 | 0,6 | 0,5 | 0,4 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Korrektur | +5 | +4 | +3 | +2 | +1 | 0 | -1 | -2 | -3 |

S_w + F₀: Gesamtsfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraums in Quadratmeter
 S_w: Grundfläche eines Aufenthaltsraums in Quadratmeter

2. Nachrichtliche Übernahmen
 2.1 Wasserschutzgebiet
 Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage (WG) Broichhof. Die Grenze der Wasserschutzzone ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof für die Wasserschutzzone III A sind zu beachten.

2.2 Luftverkehr und Fluglärm
 Das Plangebiet liegt im Landesentwicklungsplan (LEP)³⁾ Schutz vor Fluglärm - Zone C. Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05).

In Anwendung von § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)⁴⁾ beträgt die zustimmungsfreie Höhe im Plangebiet 136,00 m über Normalhöhen-Null.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen einzeln oder zusammen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungs-freie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 59, Luftverkehr, die vom Bauherren einzuholen ist.

Bauvorhaben, die eine Höhe von 50,00 m über dem natürlich anstehenden Geländehöhe im Planungsgebiet überschreiten sollen, sind mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 45 in 40470 Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen.

2.3 Hauptversorgungsleitung
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft oberirdisch eine Hauptversorgungsleitung. Die Trasse der 110 KV-Strom-versorgungsleitung (sog. Bahnstromleitung) sowie ihre Schutzzone von beidseits 19,00 m zum Trassenverlauf und der frei zu haltende Schutzradius um den bestehenden Mast Nr. 1031 im Plangebiet sind nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 100 übernommen. Leitung und Maststandort müssen jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsleitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Um den bestehenden Mast Nr. 1031 ist, in Abstimmung mit der Leitungsbetreiber, ein Mastschutz (stabile einfache bzw. Doppelpfeilanker) zu errichten. Bauliche Anlagen und Gebäude haben einen Schutzabstand von mindestens 7,00 m zu den Leiterselten einzuhalten.

Bepflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Schutzzone dürfen eine Endwuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Durch regelmäßigen Rückschnitt ist von den Grundstückeigentümern auf eigene Kosten sicherzustellen, dass Anpflanzungen und sonstiger Aufwuchs keine Leitungs gefährdenden Höhen entstehen. Können die betroffenen Grundstückeigentümer dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so sind ist die Leitungsbetreiber berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückeigentümer durchführen zu lassen.

Bauvorhaben innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzone der Hochspannungseinführung bedürfen der Zustimmung der Leitungsbetreiber. Der Leitungsbetreiber sind - rechtzeitig vor Baubeginn - die Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) zur Prüfung, abschließenden Stellungnahme und zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückeigentümer/der Grundstückeigentümerin bzw. dem Bauherren/der Bauherin vorzulegen.

3. Hinweise
 3.1 Lärmimmissionsvorbelastung
 Das Plangebiet wird durch Verkehrs-lärmimmissionen belastet.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn 57 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber dem Straßenbausträger nicht geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Straßenbausträger besteht außerdem kein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die aufwendigen Anforderungen von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden.

3.2 Anlagen der Außenwerbung, Verkehrslenkungsraum
 In rund 200 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bundesautobahn (BAB 57). Die Anbaubeschränkungszone der BAB 57 beträgt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG⁵⁾ 100 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 jedoch auch außerhalb der Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig sein.

Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 57 nicht beeinträchtigen. Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG und des StVO NRW wird hingewiesen.

3.3 Rohrleitungsnetz der Stadwerke Kaarst
 Es wird darauf hingewiesen, dass das Pflanzen von Bäumen über Anlagen des Rohrleitungsnetzes der Stadwerke Kaarst unzulässig ist, wenn diese den Bestand, die Betriebssicherheit oder Reparaturmöglichkeiten am Rohrleitungsnetz beeinträchtigen.

Baumplanungen sind mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse des Baums und der Außenkante einer ggf. betroffenen Anlage des Rohrleitungsnetzes der Stadwerke Kaarst vorzunehmen. Wenn Baumplanungen mit in einem geringeren Abstand als 2,50 m zu der Außenkante einer ggf. betroffenen Anlage des Rohrleitungsnetzes der Stadwerke Kaarst vorgenommen werden sollen, sind diese mit dem Sachverwalter Kaarst abzustimmen. Ggf. notwendig werdende Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

3.4 Erdbeben
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:500.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2005), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebietern - Lastenarten, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RfE, d. MBV v. 08.11.2006) geteilt und damit allgemein eingeführt.

Der Geologische Dienst NRW empfiehlt, den Baugrund vor dem Beginn von Baumaßnahmen objektbezogen zu untersuchen.

3.5 Kampfmittel
 Die Luftbilduntersuchung 22-5-3162016-149/12 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet ergeben. Eine Überprüfung der Mittelereignisse des II. Weltkriegs (Luftgraben und militärisch genutzte Fläche) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird empfohlen.

Sofern nach dem Jahre 1945 Aufschutungen in den betroffenen Bereichen erfolgt sind, sollen diese (zweckmäßigweise mit Baugruben) bis auf das Geländehöhe von 1945 abgegraben werden. Zur genauen Festlegung des abzugrabenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird die Abstimmung eines Ortsleiters mit dem KBD empfohlen. Eine vorab werdend Betretungserlaubnis für die betroffenen Grundstücke und eine Erklärung über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Wenn keine Versorgungsleitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

Bei Aufblenden von Bombenbrennlagern/Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrüttlungen usw. wird eine Sicherheitsstudie empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

3.6 Bodendenkmale
 In dessen Umfeld weist das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mehrere archäologische Fundstellen aus. Dazu gehören insbesondere steinzeitliche, bronze- und eisenzeitliche Siedlungsbefunde und Gräber.

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

3.7 Bodenschutz
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Br. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) ist die Verdringung des Bodens, z. B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Nutzung als Lagerfläche wirksam zu unterbinden.

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG)⁶⁾ wird hingewiesen.

Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915⁷⁾. Dabei ist u. a. das Blatt 3 (Bodenarbeit, Bodenlagerung, Bodenschichtentnahme, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. a. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergrudung zu schützen. Dem Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731⁸⁾ zu beachten.

3.8 Artenschutz
 Details hinsichtlich von Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 100 zu entnehmen (TILMA/NN: Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtlicher (ASP), Stand 08.01.2014.

Gemäß der Empfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (NRW) und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll in Baugenehmigungen für Vorhaben im Planungsgebiet folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁹⁾ festgelegten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafverurteilung des § 39 BNatSchG. Die zuständige Untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.“

3.9 Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung
 Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG)¹⁰⁾ besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Bei der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem südlichen Planungsgebiet, der innerhalb der Wasserschutzzone liegt, sind die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof für die Wasserschutzzone III A zu beachten, wonach u. a. eine Versickerung in diesem Bereich nicht statthaft ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachtlich der Nachweise zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Angaben zum Grundwasserstand auf dem Grundstück sind beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draat 25, 40221 Düsseldorf oder beim Erforderer von der Bauherrenschaft einzuholen und der Stadt Kaarst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.