



- ### Legende
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Flurstücksnummer
 - Eingemessener Baumbestand
 - Höhe über NN
- Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter"**
- 1,0 Grundflächenzahl
 - GH max. Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Erhaltung: Bäume
 - Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
 - Lärmschutzwand mit zwingender Höhe in Meter über Bezugspunkt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull

- ### Textliche Festsetzungen
- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters inklusive eines Backshops.
In dem Sondergebiet (SO) wird ein „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- ein Lebensmittelvollsortimenter und
- ein dem Lebensmittelvollsortimenter in seiner Grundfläche untergeordneter Backshop inklusive einer dazugehörigen Außengastronomie.
 - Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO) Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.
 - Ein- und Ausfahrtbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Ein- und Ausfahrtbereiche zum Sondergebiet sind ausschließlich in den beiden in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Ein- bzw. Ausfahrtbereich) zulässig.
 - Bepflanzung und Naturschutz § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Erhalt von Einzelbäumen**
Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung**
Parkplatz sowie innerhalb des Sondergebietes
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz mindestens 19 Bäume gemäß der GALK-Straßenbaumliste (Stand 18.03.2014) zusätzlich zu den zu erhaltenen Einzelbäumen anzupflanzen. Des Weiteren sind innerhalb des Sondergebietes mindestens fünf weitere Bäume gemäß der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - Dachbegrünung**
Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 50 % der Dachflächen des Lebensmittelvollsortimenters als Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossensubstrat zu erfolgen.
 - Externe Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung**
Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf einer im Eigentum der Stadt befindlichen Okantfläche festgesetzt (Gemarkung Bütgen, Flur 34, Flurstück 55). Diese weist als Sammelzuordnungsfäche eine Gesamtgröße von 1.520 qm auf. Auf dieser Ausgleichsfäche wurden im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form der Aufforstung naturnahen Laubwaldes auf Ackerstandort durchgeführt und in das Okant der Stadt eingebucht. Davon werden nun 825 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzt.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzwände mit einem Schalldämmmaß von 25 dB zu errichten. Die Höhe der jeweiligen Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebietes dauerhaft gewährleistet wird. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebietes dauerhaft gewährleistet wird.

- ### 6 Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NRW
- Müll- und Wertstoffbehälter**
Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.
 - Ableiten von Fenster- und Schaufensterflächen**
Das Ableiten oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schriftzüge oder Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, wenn diese insgesamt max. 10 % der jeweiligen Fensterfläche einnehmen.
 - Werbeanlagen**
Es werden folgende gestalterische Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen getroffen:
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die errichtete Wandhöhe nicht überschreiten.
- Auf der Ost-, Nord- und Westfassade ist der Schriftzug des Lebensmittelvollsortimenters in einer Größe von jeweils maximal 10,0 m x 2,0 m zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist max. eine 3,0 m hohe (gemessen von der direkt angrenzenden Geländehöhe) Werbestele zulässig. Die Grundfläche darf dabei 1,0 x 1,0 m nicht überschreiten.
- Es ist nur Werbung an der Stelle der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig.
- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Bauschutzbereich**
Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.
 - Hinderniserhebungsbereich**
Das gesamte Plangebiet liegt im Hinderniserhebungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.
- ### Hinweise
- Artenschutz**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 wurden Brutvorkommen europäischer Vogelarten nachgewiesen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäischen Vogelarten) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind Gehölzrodungen im Vorfeld der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September. Ist eine Beschränkung der Gehölzgriffe auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Niststätten europäischer Vogelarten auszuschließen.
Für den Geltungsbereich werden außerdem das Vorkommen von drei Fledermausarten nachgewiesen (Kleiner Abendsegler, Mücken- und Zwergfledermaus). Es erscheint möglich, dass zwei zu rodende Höhlenbäume des Plangebietes Bedeutung als Fledermausquartier besitzen. Es werden daher von der Stadt Kaarst vorsorglich folgende Artenschutzmaßnahmen durchgeführt:
- Vor der Rodung der Höhlenbäume erfolgt eine Kontrolle auf Fledermausbesatz sowie das Anbringen von Einflughindernissen.
- Als Ersatz für die überplanten potentiellen Quartierstrukturen werden am vorhandenen Baumbestand im nahen Umfeld des Vorhabenbereichs insgesamt 12 künstliche Quartiere installiert.
Details hinsichtlich der Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 87 zu entnehmen (TILLMANN, Stand August 2014).
 - Baum- und Vegetationsschutz**
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Baumpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 2,5 Meter von der (in der Mitte der Wohnwege) verlegten Gasleitung sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Dies gilt auch für die übrigen Versorgungsleitungen.
 - Beleuchtung im öffentlichen Raum**
Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.
Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist zu prüfen, ob eine Auflage aufzunehmen ist, wonach Blendwirkungen der Parkplatzbeleuchtung und der Werbebeleuchtung des Marktes zu vermeiden sind.
 - Bodendenkmäler**
Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Kaarst – nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
 - Erdbeben**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
 - Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) sowie die GALK-Straßenbaumliste mit Datum vom 18.03.2014 können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
 - Grundwasser**
Das Plangebiet ist von Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – Abteilung Grundwasser – Auf dem Draup 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.
 - Kampfmittel**
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.
 - Richtfunkstrecke**
Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH. Entlang der Richtfunktrasse soll innerhalb des Plangebietes eine Bauhöhe von max. 12,0 m nicht überschritten werden. Dieses betrifft auch alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne. Im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung ist die Richtfunktrasse zu berücksichtigen.
 - Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Bütgen-Driesch. Die Verbot- und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzzonenverordnung Bütgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

<p>1. ENTWURF Der Entwurf des Planes wurde vom Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, gefertigt. Kaarst, den 06.06.2014 Der Bürgermeister Bruno Nelles Bereichsleiter</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT Der katastermäßige Bestand am 30.04.2013 wird als richtig bescheinigt. M. Krause, den 07.06.2014 O.S.V.I. Die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Kaarst, den 06.06.2014 Der Bürgermeister Bruno Nelles Bereichsleiter</p>	<p>3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. V. m. § 12/13/13a BauGB) durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 21.05.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Kaarst, den 06.06.2014 Der Bürgermeister Manfred Meuler Technischer Beigeordneter</p>	<p>4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.09.2013 in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 25.10.2013. Kaarst, den 06.06.2014 Der Bürgermeister Manfred Meuler Technischer Beigeordneter</p>	<p>5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 03.09.2014 aufgefordert worden. Kaarst, den 10.09.2014 Der Bürgermeister Manfred Meuler Technischer Beigeordneter</p>
<p>6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2014 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2014 hat dieser Planentwurf mit Entwurf der Begründung in der Zeit vom 09.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014 öffentlich ausliegen. Kaarst, den 17.11.2014 Der Bürgermeister Manfred Meuler Technischer Beigeordneter</p>	<p>6.1. GLEICHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen. Kaarst, den 17.11.2014 Der Bürgermeister Manfred Meuler Technischer Beigeordneter</p>	<p>7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 10.11.2014 aufgefordert worden. Kaarst, den 17.11.2014 Der Bürgermeister Manfred Meuler Technischer Beigeordneter</p>	<p>8. SATZUNGSBESCHLUSS Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.12.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen. Kaarst, den 07.01.2015 Der Bürgermeister Franz-Josef Wessing Das Ratsmitglied Alan Kayes</p>	<p>9. BEKANNTMACHUNG Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 28.03.2015 ist dieser Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden. Kaarst, den 14.04.2015 Der Bürgermeister Franz-Josef Wessing</p>

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW S. 194)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in magenta dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 87

"SB-Frischemarkt Berliner Platz" - Bütgen

M 1:5000

kaarst*

* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Bütgen Flur: 16, 17

Maßstab 1 : 500 Stand: 21.11.2014