

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 100 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

100
Verlagerung IKEA
1990
26.11.2014

kaarst*

Bebauungsplan Nr. 100 „Verlagerung IKEA“

Satzung

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Einrichtungshaus mit Gastronomie“ (SO)	1
1.1.2	Vorbeugender Immissionsschutz	2
1.2	Stellplätze (St), Parkgarage (Ga) und Nebenanlagen	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.1	Höhe baulicher Anlagen (OK)	3
1.3.2	Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen	3
1.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.4.1	Ausgleichsfläche – Streuobstwiese	4
1.4.2	Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen	4
1.4.3	Randeingrünung im Süden (A)	4
1.4.4	Randeingrünung im Westen (B)	5
1.4.5	Randeingrünung im Nordwesten (C)	5
1.4.6	Randeingrünung im Norden und im Osten (D)	6
1.4.7	Stellplatzbegrünung	6
1.4.8	Pflanzenauswahllisten	6
1.4.9	Baumerhalt	8
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes	8
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
2.1	Wasserschutzgebiet	10
2.2	Luftverkehr und Fluglärm	10
2.3	Hauptversorgungsleitung	10
3	HINWEISE	11
3.1	Lärmimmissionsvorbelastung	11
3.2	Anlagen der Außenwerbung, Verkehrslenkungsturm	12
3.3	Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Kaarst	12
3.4	Erdbeben	12
3.5	Kampfmittel	13
3.6	Bodendenkmale	14
3.7	Bodenschutz	14
3.8	Artenschutz	15
3.9	Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung	15
3.10	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	16
3.11	Bebauungsplan Nr. 21	17

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einrichtungshaus mit Gastronomie“ (SO)

Gemäß § 11 BauNVO¹ 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.

Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen 10 % für die nachstehenden zentren- und nahversorgungsrelevante 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	10
Schreibwaren	30
Lebensmittel	165

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

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.1.2 Vorbeugender Immissionsschutz

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Bebauungsplan Nr. 100 eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12² weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente (L_{EK}) tags und nachts in dB (A)/qm

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 (beurteilt nach der TA Lärm³ unter Berücksichtigung der Schallausbreitung 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 Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

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

Zusatzkontingente tags und nachts in dB (A)/qm

Immissionsort	Lage	Rechtswert	Hochwert	$L_{EK,zus, tags / nachts}$
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 Str. 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)

² DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin.

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503).

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) „LEK“ durch „LEK + LEK, zus“ 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 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 Grundstückseinfriedung.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Sondergebiets 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 Sondergebiets zulässige Parkgarage (GA) darf hinsichtlich ihrer Oberkante eine Höhe von 47,00 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 um 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 Verkehrslenkungsturm.

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 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 standortheimischen Strauchgehölzen der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 zu gliedern. Die Heckenanpflanzungen sind mindestens dreireihig anzulegen.

Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln, wobei die Grünlandansaat mit Mahdgut des Vegetationstyps artenreiche Flachlandmähwiesen (artenreiche Glatthaferwiesen) 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 Sondergebiets 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 Pflanzenauswahllisten 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 Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im

Bereich des Schutzstreifens der Freileitung können dabei auch Sträucher der Pflanzenauswahlliste 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 Gehölzflächen 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 Pflanzenauswahllisten 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 Pflanzenauswahlliste 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 Gehölzflächen 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 Pflanzenauswahllisten 1 oder 2 pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; auf einem Flächenanteil von mindestens 20 % sind außerdem Sträucher der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahllisten 3 oder 4 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen, die nicht als Gehölzflächen 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 Pflanzenauswahllisten 1 oder 2 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 Kreisstraße K 37n für eine Notzufahrt unterbrochen werden.

1.4.7 Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum (Hochstamm, StU mind. 18 - 20 cm) oder ein Strauch (mindestens 2xv, 60/100 cm hoch) 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 Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1: Baumarten, standortheimisch

Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Pflanzenauswahlliste 2: Baumarten in Sorten

Hochstämme oder Solitär StB, StU mind. 18 - 20 cm

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Säulengleditschie „Skyline“
<i>Prunus avium</i> „Plena“	Vogelkirsche „Plena“
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Koster“	Säulen-Eiche „Fastigiata Koster“

Pflanzenauswahlliste 3: Straucharten, standortheimisch

mindestens 2xv und 60/100 cm hoch

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlliste 4: Straucharten, nicht standortheimischoder in Sorten, mindestens 2xv

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus sericea</i> „Flaviramea“	Seidiger Hartriegel
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Rosa rugosa</i> „Alba“	Weißer Kartoffel-Rose
<i>Spiraea betulifolia</i>	Birkenblättrige Spiere
<i>Spiraea thunbergii</i>	Feinlaubige Strauchspiere
<i>Viburnum opulus</i> „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 Umwelteinwirkungen 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 resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,res}) gemäß Tabelle 8 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 bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Tabelle 8 der DIN 4109
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
		erf. R'_w des Außenbauteils in dB		
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	²⁾	50	45
VII	>80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109
Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

$S_{(W+F)} / S_G$	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

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraums in Quadratmeter

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraums in Quadratmeter

2 Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Wasserschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets 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 Landesentwicklungsplan⁴ (LEP) Schutz vor Fluglärm – Zone C.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). In Anwendung von § 12 Luftverkehrsgesetz⁵ (LuftVG) 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 genehmigungsfreie 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 Geländeneiveau im Plangeltungsbereich 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-Stromversorgungsleitung (sog. Bahnstromleitung) sowie ihre Schutzzonen von beidseits 19,00 m zum Trassenverlauf und der frei zu haltende Schutzradius um den bestehenden Mast Nr. 1031 im Plan-

⁴ Die bereinigte Neufassung des Landesentwicklungsplanes Schutz vor Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. August 1998 ist beim Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Landesplanungsbehörde) in Düsseldorf, bei den Bezirksregierungen (Bezirksplanungsbehörden) sowie bei den Kreisen und Gemeinden, auf deren Bereich sich die Darstellungen erstrecken, zur Einsicht für jedermann niedergelegt.

⁵ Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2454)

gebiet 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 Leitungsbetreiberin, ein Mastschutz (stabile einfache bzw. Doppelleitplanke) zu errichten. Bauliche Anlagen und Gebäude haben einen Schutzabstand von mindestens 7,00 m zu den Leiterseilen einzuhalten.

Bepflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Schutzzonen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Durch regelmäßigen Rückschnitt ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten sicherzustellen, dass Anpflanzungen und sonstiger Aufwuchs keine Leitung gefährdenden Höhen erreichen. Kommen die betroffenen Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so sind ist die Leitungsbetreiberin berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümer durchführen zu lassen.

Bauvorhaben innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzonen der Hochspannungsfernleitung bedürfen der Zustimmung der Leitungsbetreiberin. Der Leitungsbetreiberin sind – rechtzeitig vor Baubeginn - die Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) zur Prüfung, abschließenden Stellungnahme und zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümern/der Grundstückseigentümerin bzw. dem Bauherren/der Bauherrin vorzulegen.

3 Hinweise

3.1 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen 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 Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht außerdem kein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung 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, Verkehrslenkungsturm

In rund 200 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bundesautobahn (BAB 57). Die Anbaubeschränkungszone der BAB 57 beträgt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG⁶ 100 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen 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 StrWG NRW wird hingewiesen.

3.3 Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Kaarst

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

Baumpflanzungen 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 Stadtwerke Kaarst vorzunehmen. Wenn Baumpflanzungen mit in einem geringeren Abstand als 2,50 m zu der Außenkante einer ggf. betroffenen Anlage des Rohrleitungsnetzes der Stadtwerke Kaarst vorgenommen werden sollen, sind diese mit den Stadtwerken 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 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

⁶ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, 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 RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

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

3.5 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung 22.5-3-5162016-148/12 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangeltungsbereich ergeben. Eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des II. Weltkriegs (Laufgraben und militärisch genutzte Fläche) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird empfohlen.

Sofern nach dem Jahre 1945 Aufschüttungen in den betroffenen Bereichen erfolgt sind, sollen diese (zweckmäßigerweise mit Baubeginn) bis auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden.

Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird die Abstimmung eines Ortstermins mit dem KBD empfohlen. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse für die betroffenen Grundstücke und eine Erklärung über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Wenn keine Versorgungsleitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

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.

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

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

3.6 Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich und 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

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

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)⁷ wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915⁸. Dabei ist u. a. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichten einbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eigengruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731⁹ zu beachten.

⁷ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

⁸ DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., August 2002.

⁹ DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Mai 1998.

3.8 Artenschutz

Details hinsichtlich von Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 100 zu entnehmen (TILLMANN: Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Prüfung (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 Plangeltungsbereich folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz¹⁰ (BNatSchG) geregelten 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 Strafvorschriften der §§ 69 ff 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)¹¹ 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 Plangebietsteil, 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.

¹⁰ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

¹¹ Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW S. 133).

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 Nachweis 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 Draap 25, 40221 Düsseldorf oder beim Erftverband von der Bauherrenschaft einzuholen und der Stadt Kaarst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme oder Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV)¹² dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ist, nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau, nach dort vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: 01.10.2010 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides 61.42.63 -2000-1) nicht von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen; es liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen (sog. Grundwassersenkungsbereich).

3.10 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich 61 Stadtentwicklung/Planung/ Bauordnung der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

¹² Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2011 (BGBl. I S. 2370), die durch Artikel 2 Absatz 19 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044) geändert worden ist

3.11 Bebauungsplan Nr. 21

Der Bebauungsplan Nr. 100 ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, Blatt Nr. 9, 10 und 11 der Stadt Kaarst vom 19.08.1972.