

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 88 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

88
Friedrich-Krupp-Straße
1990
24.02.2017



Bebauungsplan Nr. 88 „Friedrich-Krupp-Straße“ – Büttgen

Satzung

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche
Übernahmen und Hinweise



1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	8
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 ABS. 1 BAUO NRW	10
2.1	Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen	10
2.2	Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken	10
2.3	Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und –plätze	10
2.4	Werbeanlagen	10
3	KENNZEICHNUNG	11
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
4.1	Anbaubeschränkungszone der BAB 57	11
4.2	Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfernleitung)	11
4.3	Luftverkehr und Fluglärm	12
4.4	Richtfunkstrecke	12
5	HINWEISE	13
5.1	Schutzzone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)	13
5.2	Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung	14
5.3	Lärmimmissionsvorbelastung	14
5.4	Lichtimmissionen	15
5.5	Erdbeben	15
5.6	Kampfmittel	15
5.7	Bodendenkmale	16
5.8	Bodenschutz	16
5.9	Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasser und Baugrund	16
5.10	Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Kaarst	17
5.11	Baum- und Vegetationsschutz	18
5.12	Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
5.13	Artenschutz	18
5.14	Bebauungspläne Nr. 57 mit 1. Änd. und Nr. 21, Bl. 16	19
5.15	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	19

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 6 gegliedert und in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

1.1.2 Zulässige und nicht zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Verkaufsstellen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese

- einem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind und
- deren Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs untergeordnet ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3, GE 5a, GE 5b und GE 6 nicht zulässig sind, d. h.

- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung sowie
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotterielgesetz, vermitteln.

In dem Gewerbegebiet GE 4 können nur folgende Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesez, vermitteln.

1.1.3 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes

In dem Gewerbegebiet GE 6 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE5b sind – entsprechend der nachfolgenden Tabelle - bestimmte Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen des Anhangs 1 zum Abstandserlass (*RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007*) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig:

Gewerbegebiet	Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen:
GE 1	I - VII
GE 2a, GE 2b	I - VI
GE 3	I - V
GE 4	I - VII
GE 5a, GE 5b	I - VII

Abweichend davon können in dem

- Gewerbegebiet GE 2a und GE 2b die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad und in dem
- Gewerbegebiet GE 3 die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen, wie z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebsbeschränkungen, wie z. B. Verzicht auf Nachtarbeit, die

Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren auf schutzwürdige Gebiete und Bebauung ausgehen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

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

Teilgebiet¹⁾	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GE 1	57	45
GE 2a	58	42
GE 2b	63	47
GE 3	60	45
GE 4	63	48
GE 5a	63	51
GE 5b	60	46
GE 6	60	43

1) Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

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

Ein Vorhaben ist in den in der Tabelle aufgeführten Gebieten auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs - beurteilt nach der TA Lärm (*Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503)* 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 (*Koordinaten im ETRS89/UTM32-System*) gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Zusatzkontingente ($L_{EK,zus.}$) tags und nachts

Immissionsort	Lage	Rechtswert	Hochwert	$L_{EK,zus.}$ tags / nachts
IP 1	Bruchweg 83	32334392	5676538	4 / 4 dB(A)
IP 2	Weckenhofstraße 1	32334574	5676685	7 / 7 dB(A)
IP 3	Weckenhofstraße 7	32334742	5676653	4 / 5 dB(A)
IP 4	Neersener Straße 6a	32335091	5676708	5 / 5 dB(A)
IP 5	Siemensstraße (Bebauungsplan Nr. 93)	32335037	5676475	3 / 3 dB(A)
IP 6	Hanns-Martin- Schleyer-Straße 2	32334997	5676354	2 / 0 dB(A)
IP 7	Hüngert 1	32334946	5676252	4 / 3 dB(A)
IP 8	Hüngert 12	32334944	5676170	2 / 2 dB(A)
IP 9	Bruchweg (Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 16)	32334826	5676251	2 / 1 dB(A)
IP 11	Am Storkesfeld 5	32334594	5676366	2 / 2 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 in der oben aufgeführten Immissionsorte „ L_{EK} “ durch „ $L_{EK} + L_{EK,zus}$ “ zu ersetzen ist.

Für den im Gewerbegebiet GE 4 bestehenden Betrieb in der Gemarkung Büttgen, Flur 10, Flurstück Nr. 362 (Indoor-Kartbahn, Friedrich-Krupp-Straße Hausnr. 10) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebs zulässig sind, wenn in dem jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass von dem Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren auf schutzwürdige Gebiete und Bebauung ausgehen.

1.1.4 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 6 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.

Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von

1. durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
2. von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.3.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Den Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2. Hs. BauGB

- 1.870 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto (*Abteilung 2 „Flächen- und Maßnahmenpool“*) der Stadt Kaarst - Aufforstung mit lebensraumtypischen 90 – 100 % Baumartenanteilen, geringes bis mittleres Baumholz, auf Flächen in der Gemarkung Büttgen, Flur 34, Flurstück 55 auf einer Gesamtfläche von 1.520 qm

als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet.

1.3.2 Straßenbegleitgrün auf öffentlicher Verkehrsfläche (Bereich Wendeanlage „An der Gümppgesbrücke“/ Siemensstraße)

Die im Bereich der Wendeanlage „An der Gümppgesbrücke“/ Siemensstraße zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandenen vier Laubbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.3 Straßenbegleitgrün auf Gewerbeflächen

Innerhalb der Gewerbeteilgebiete sind parallel zu Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets (An der Gümppgesbrücke, Porschestraße) und zu angrenzenden Straßen (Siemensstraße, Bruchweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Die Baumpflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m bis maximal 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt mindestens 10,00 m bis maximal 15,00 m. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Parallel zu der Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Krupp-Straße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Sträucher oder kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Gehölze können zusammenhängend als Hecke oder als Solitäre in Reihe gepflanzt werden.

Die Pflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m bis maximal 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen. Werden Solitäre gepflanzt, beträgt der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 8,00 m.

Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.4 Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Im Bereich der Freileitungs-Schutzzone sind pro acht angefangene Kfz-Stellplätze Sträucher oder kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je Gehölz ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4,00 qm vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.5 Grundstücksbegrünung auf Gewerbegebietsflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO ist gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.3.6 Begrünung von Zäunen zur Grundstückseinfriedung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass - sofern Zaunanlagen zur Grundstückseinfriedung eingesetzt werden - diese zu begrünen sind.

Dafür ist auf dem Grundstück, das durch die Zaunanlage eingefriedet wird, entlang des Zauns ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,75 m anzulegen und mit einer Hecke aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro laufenden Meter sind mindestens drei Pflanzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Hinweis zu den Pflanzmaßnahmen 1.3.2 – 1.3.6

Innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsfreileitung beträgt die erlaubte Endwuchshöhe von Gehölzen maximal 5,00 – 10,00 m. Die Vorgaben der Leitungsbetreiber zu Schutzzeiten von Versorgungsleitungen und Schutzradien um Maststandorte sind zu beachten.

1.3.7 Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass entlang öffentlicher Verkehrswege und im Gewerbegebiet nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED) zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V - sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich 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 7 der DIN 4109-1:2016-07

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

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.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

2.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen

Zur Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Straßen sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Stabgitterzäune zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen im Gewerbegebiet entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,30 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2.2 Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Zur Grundstückseinfriedung entlang von Straßen abgewandten Grundstücksgrenzen (zwischen den privaten Grundstücken) sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Stabgitterzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

2.3 Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und –plätze

Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und –plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

2.4 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 88 nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen

- in der Breite höchstens zwei Drittel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnitts einnehmen.
- in der Höhe höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, jedoch nicht höher als 3,00 m sein und
- müssen einen Mindestabstand von 1,00 m von seitlichen Gebäudekanten einhalten.

Auslegerwerbung ist mit einer maximalen Ausladung von 1,40 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

3 Kennzeichnung

Im Plangebiet befinden sich drei Altablagerungsstandorte, die im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss unter den Bezeichnungen Ka-0148,00 (ehem. Kfz-Schrotthandel), Ka-0248,00 (ehem. Schrotthandel) und Ka-0150,00 (ehem. Herstellung von Verpackungsmitteln aus Kunststoff) geführt werden. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Flächen wurden bisher nicht untersucht. Bei Bau- und Nutzungsänderungen ist zuvor eine gutachtliche Ersterkundung zu veranlassen. Die Gutachten sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen, das weitere Vorgehen ist mit der Fachbehörde abzustimmen.

Sofern in diesen Bereichen die Versickerung von Niederschlagswasser und/oder die Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen sind, sind die Maßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss rechtzeitig vor Beginn von Bautätigkeiten anzuzeigen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Anbaubeschränkungszone der BAB 57

Die Anbaubeschränkungszone der Autobahn 57 gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 88 übernommen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde u. a., wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.2 Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfernleitung)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft oberirdisch eine 110 kV-Hochspannungsfernleitung. Die Leitungstrasse sowie ihre Schutzzonen und frei zu haltende Schutzradialen um Maststandorte sind nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 88 über-

nommen. Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers, die einzuhalten sind.

Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

4.3 Luftverkehr und Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Landesentwicklungsplan (LEP) Schutz vor Fluglärm – Zone C.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und zwar im An-/Abflugsektor der Start- und Landebahnen 05L und 05R. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) betroffen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG. Bauwerke dürfen gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (materielles Bauverbot). Ob bei einem Bauvorhaben ggf. eine solche Störwirkung vorliegt, obliegt der Entscheidung des Bundesamts für Flugsicherung (BAF) und bedarf möglichst genauer Angaben (v.a. Standortkoordinate, Bauhöhen, ggf. Baumaterialien). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von Bauten, die auf Grundlage des Bebauungsplans errichtet werden, eine Störwirkung ausgeht und das BAF möglicherweise im Baugenehmigungsverfahren Einwände gegen ein Bauvorhaben geltend macht.

Ferner bedürfen bauliche Anlagen, die - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile und Aufbauten - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten sollen, vor Erteilung einer Baugenehmigung in jedem Einzelfall der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3.

4.4 Richtfunkstrecke

Im Südosten des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke. Der Trassenverlauf bzw. -korridor ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Richtfunkstrecke darf weder durch Bauvorhaben, d. h. Gebäude, untergeordnete Gebäudeteile, Aufbauten und sonstige geplante bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Bauvorhaben), noch durch Bauhilfsanlagen, wie z. B. Baukräne usw. beeinträchtigt werden.

Baumaßnahmen, durch die die Richtfunkstrecke betroffen werden kann, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Betreiberin abzustimmen.

5 Hinweise

5.1 Schutzzone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 57 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen bedürfen immer einer Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung.

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

Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG und des StrWG NRW wird hingewiesen.

5.2 Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung

Bauvorhaben - auch ggf. nicht genehmigungspflichtige - innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzonen der Hochspannungsfernleitungen (Bestand und Planung) bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers.

Dem betroffenen 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 Grundstückseigentümern/der Grundstückseigentümerin bzw. dem Bauherren/der Bauherrin vorzulegen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

Die Flächen um Maststandorte sind in dem im Bebauungsplan eingetragenen Schutzradius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Sofern diese Flächen bzw. Teile davon als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden, ist zu beachten, dass, in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk, ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden kann.

Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist die Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Im Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfernleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die zwischen der Umspannanlage Holzbüttgen und dem Mast 1 eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m, zwischen den Masten 1 und 2 eine Endwuchshöhe von 7,00 m und zwischen den Masten 2 und 3 eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 m erreichen.

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 die Versorgungsträger berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümer durchführen zu lassen.

5.3 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen (Schienen-, Straßen- und Flugverkehr) belastet.

Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber den Straßenbaulastträgern.

5.4 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13. September 2000 (SMBl. NRW 712a) ist zu beachten.

5.5 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006.

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

5.6 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.

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.

5.7 Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder 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.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.8 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.

Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, 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 Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

5.9 Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasser und Baugrund

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) 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 Nie-

erschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahe Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich 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.

Neben der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund stellen auch die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

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. Sofern Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Nutzung vorgesehen werden, sind diese mit einem Überlauf auszurüsten. Mündet der Überlauf in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück, handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch die Versickerungsanlage ausgeschlossen werden kann.

Die Inbetriebnahme oder Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs.4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen 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.

Es wird empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen.

5.10 Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Kaarst

Es wird darauf hingewiesen, dass das Pflanzen von Bäumen über den 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.

5.11 Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Februar 2002 zu beachten.

5.12 Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung im Gewerbegebiet sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung von Stellplatzanlagen durchzuführen.

5.13 Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Im Genehmigungsverfahren für notwendige Gebäuderück- oder anbauten sind weitere artenschutzrechtliche Ermittlungen bzgl. des Vorkommens gebäudenutzender Brutvogel- und Fledermausarten notwendig. Ggf. erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abbruch- bzw. Baugenehmigung zu bestimmen.

5.14 Bebauungspläne Nr. 57 mit 1. Änd. und Nr. 21, Bl. 16

Der Bebauungsplan Nr. 88 ersetzt in seinem Geltungsbereich in den durch ihn überplanten Teilen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, Blatt 16 vom 19.08.1972 sowie die des Bebauungsplans Nr. 57 der Stadt Kaarst vom 03.04.1991 und dessen 1. Änderung vom 17.03.2000.

5.15 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

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

Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die u. a. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 88 verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.