



1. ENTWURF
Der Entwurf dieses Plans wurde von ihr/rhnr stadplaner gefertigt.
Kaarst, den 09.10.2018
im Auftrag
Bruno Schür
(Bruno Schür)

2. GEOMETRISCHE EUNDEUTIGKEIT
2.1 Der katastrmäßige Bestand am 27.08.2017 wird als nötig beachtet.
Kaarst, den 09.10.2018
D.V.V.
Bruno Schür
(Bruno Schür)

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 13a BauGB durch Beschluss des Städtebauausschusses, Planungs- und Verkehrsausschusses (PVA) der Stadt Kaarst vom 10.03.2017 aufgestellt worden.
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.2017 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.12.2017 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 03.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung am 05.02.2018 aufgefordert worden.
Kaarst, den 22.12.2017
Die Bürgermeisterin
in Vertretung

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung am 05.02.2018 aufgefordert worden.
Kaarst, den 22.12.2017
Die Bürgermeisterin
in Vertretung

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Abiegung der förmlich vorgeschriebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.08.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
Dr. Ulrike Niehaus

6. AUSFERTIGUNG
Dieser Plan wird hiermit ausgearbeitet.
Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
Dr. Ulrike Niehaus

7. BEKÄNNTMACHUNG
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 14.10.18 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 Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften hingewiesen.
Kaarst, den 22.12.2017
Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), in der derzeit gültigen Fassung
Planungscharakterverordnung 1990 (PlanZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der derzeit gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung
Landeswassergesetz (LWVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juni 1965 (GV. NRW. S. 926), in der derzeit gültigen Fassung
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in der derzeit gültigen Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der derzeit gültigen Fassung

L. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und ergänzende Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet - Klinik (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer stationären Klinik und Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
• eine stationäre Klinik und Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik
• innerhalb des Klinikgebäudes die für diese Nutzung erforderlichen Verwaltungs- und Technikverrichtungen, sowie Nebenanlagen
• die der Klinik zugehörigen Freizeitanlagen
• eine zweckgebundene private Stellplatzanlage

2. Schutzbedürftigkeit der Nutzungen
In Sondergebiet - Klinik gilt für Räume an der Düsseldorfer Straße im Süden und zum Nachbargrundstück im Osten ausgerichteten Fassaden der Klinik die Störgrad- und Schutzanforderungen entsprechend einem „Mischgebiet“ gemäß Ziffer 6.1, d, TA Lärm 2017, für übrige Räume entsprechend einem „Klinikgebiet“ gemäß Ziffer 6.1, g, TA Lärm 2017.
Die betreffenden Fassaden sind Störgrad- und Schutzanspruch entsprechend einem „Mischgebiet“ sind an den Baugrenzen in der Planzeichnung mit Signatur -[A]- gekennzeichnet.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeschluss einschließlich Antenne.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe über NHN - darf durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden. Übrige Anlagen sind um mindestens 1,5 m von der äußeren Gebäudewand abgedeckt anzuordnen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 I, V, m § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen durch Durchbrüche, Einbauten, untergeordnete Bauteile sowie durch gleisende Wandscheiben um max. 1,5 m überschritten werden.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grundstückszu- und -ausfahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig. Ergänzend ist die Anlieferung der Klinikabfälle über die Straße Am Sandfeld ebenfalls zulässig.
Von den Festsetzungen ausgenommen sind erforderliche Grundstückszu- und -ausfahrten für Rettungsdienste.

7. Immissionen
An den zur Düsseldorfer Straße im Süden und zum Nachbargrundstück im Osten ausgerichteten Fassaden der Klinik sind Fenster von Immissionszonen sowie von Einzelbauplanen nicht zulässig oder als Festsetzung auszuführen. Die betreffenden Fassaden sind an den Baugrenzen in der Bebauungsplanung mit der Lärmesignatur -[A]- gekennzeichnet.
Außerhalb des Gebäudes befindliche haustechnische Geräte dürfen einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten. Sie sind innerhalb des Gebäudes nördlich der Parkpavillie zu platzieren. Der betreffende Gebäudeteil ist innerhalb der Baugrenzen in der Bebauungsplanung mit der Lärmesignatur -[A]- gekennzeichnet.
Im gesamten Geltungsbereich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmgebietsplan (LPG) II - zu treffen. Die Anforderungen an die Luftschadstoffminderung von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.), zu erweitem bei Baum Verlag GmbH, Berlin einarbeiten.

DIN 4109 - Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen		Raumarten	
Lärmpegelbereich	„Mittelschwerer“ Außenraum	in Wohnungen	
		Bettenräume in Krankenzuständen	Überschneidungsräume in Sanatorien
dB	Erforderliche R _w	in dB	
		I	< 55
II	56 bis 60	40	35
III	61 bis 65	40	35
IV	66 bis 70	45	40
V	71 bis 75	50	45
VI	> 76	50	45
VII	> 80	50	45

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mindestens 6 Bäume aus der nachstehenden Pflanzenspezialliste in der Gehölzqualität Hochstämme, SU mind. 18-20 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gleichmäßig in den festgesetzten Flächen zu verteilen. Auf einer Flächenanteil von mindestens 25% sind außerdem Sträucher in der Gehölzqualität 60-100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichzeitig zu ersetzen. Flächen, die nicht als Gehölzflächen entwickelt werden, sind mit Stauden- oder Gräserpflanzungen zu begrünen.
Pflanzenspezialliste:
Baumarten, standortförmlich
Hochstämme, SU mind. 18-20 cm
Acer campestre Feldahorn
Malus sylvestris Hölzappel
Acer platanoides Spitzahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Pyrus pyraeaster Holzeiche
Alnus glutinosa Schwarzerle
Quercus robur Stieleiche
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eleneiche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Tilia cordata Winterlinde

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandene Wurzelschutzzone ist zu erhalten.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauo NRW)
Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung legende Drahtzäune bzw. Stabpflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenpflanzung und Drahtzaun bzw. Stabpflanzung ist die Heckenpflanzung hinter dem Zaun - ausgehend von den Grundstücksgrenzen - zu pflanzen, so dass die Heckenpflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

2. Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWVG)
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über das städtische Kanalsystem zu entsorgen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Maßstab: 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO
Sonstiges Sondergebiet - Klinik (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
0,8
Grundflächenzahl als Höchstmaß
II
Anzahl Vollgeschosse
maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (o. NHN)
OK FFmax
maximale Oberkante Fertig-Fußbodenhöhe in m über Normalhöhennull (o. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtbereich

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen
St
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
[A]-
Nutzungsbeschränkungen (gemäß textlicher Textsetzung)
[B]
Fläche für haustechnische Anlagen (gemäß textlicher Textsetzung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauo NRW)
FD
Flachdach



8. Bekanntheit
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 14.10.18 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 Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften hingewiesen.
Kaarst, den 22.12.2017
Die Bürgermeisterin
in Vertretung

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), in der derzeit gültigen Fassung
Planungscharakterverordnung 1990 (PlanZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der derzeit gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung
Landeswassergesetz (LWVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juni 1965 (GV. NRW. S. 926), in der derzeit gültigen Fassung
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in der derzeit gültigen Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der derzeit gültigen Fassung

DIN 4109 - Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen

DIN 4109 - Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen		Raumarten	
Lärmpegelbereich	„Mittelschwerer“ Außenraum	in Wohnungen	
		Bettenräume in Krankenzuständen	Überschneidungsräume in Sanatorien
dB	Erforderliche R _w	in dB	
		I	< 55
II	56 bis 60	40	35
III	61 bis 65	40	35
IV	66 bis 70	45	40
V	71 bis 75	50	45
VI	> 76	50	45
VII	> 80	50	45

ÜBERSICHTSPLAN
Maßstab 1: 5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 121 "Klinik Am Sandfeld"
Gemarkung Kaarst
Flur 14
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung

Vorhabensträger:
Oberberg GmbH, Berlin

Vorhabenplanung:
Plenge & Plenge GmbH & Co. KG, Petershagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinhurf.stadplaner, Essen

III. Nachrichtliche Übernahmen
Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsteig 5). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zulässige maximale Höhe 136,0 m o. NN.
Für den gesamten Plangebiet sind im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsteig 5) die folgenden Höhenbeschränkungen zu beachten:
Mischgebiet

IV. Hinweise

1. Artenschutz
Ein Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnittarbeiten sind bei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, kann die Anspruchnahme der Vegetationsbestände nur nach vorheriger Kontrolle auf abtote belebte Nester von Vögeln auch außerhalb des Zeitraums 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Nesterkontrolle ist durch einen Fachmann (Biologe, Schwärmer, Faunist) durchzuführen. Bei einem Nachweis von aktuell genutzten Nestern heimischer Vögelarten sind die Rückschnittmaßnahmen bis Ende der Brutzeit auszusetzen.

2. Baum- und Vegetationsenschutz
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst in der derzeit aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor jeder Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume, die in einer Entfernung von nur 2,5 Metern von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gestaltung gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

3. Bodendenkmäler
Sollten bei Bodenuntersuchungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

4. Bodenschutz
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichtenentwurf, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Bauteilen und die Abiegung von Bauteilen ist u. a. so möglichst fachgerecht zu gestalten.

5. Schädliche Bodenveränderungen
Trotz im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
• geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden; z. B. durch die Verwitterung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
• strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

6. Erdbeben
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Unterrangklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterrangklassen der Bundesrepublik Deutschland.
Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Stadt der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutscher Erdbebenzone“ - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

7. Grundwasser
Im Bereich des Plangebietes treten flumhafte Grundwasserstände auf.
Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - auf dem Drapp 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

8. Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser
Zur 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 und Außenbetriebnahme von Regenwasserzuleitungen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

9. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u. a. Richtlinien und DIN-Kriterien) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41554 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die im Zuge der Heilung des Bebauungsplans nach § 214 BauGB vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen sind in magenta dargestellt.

