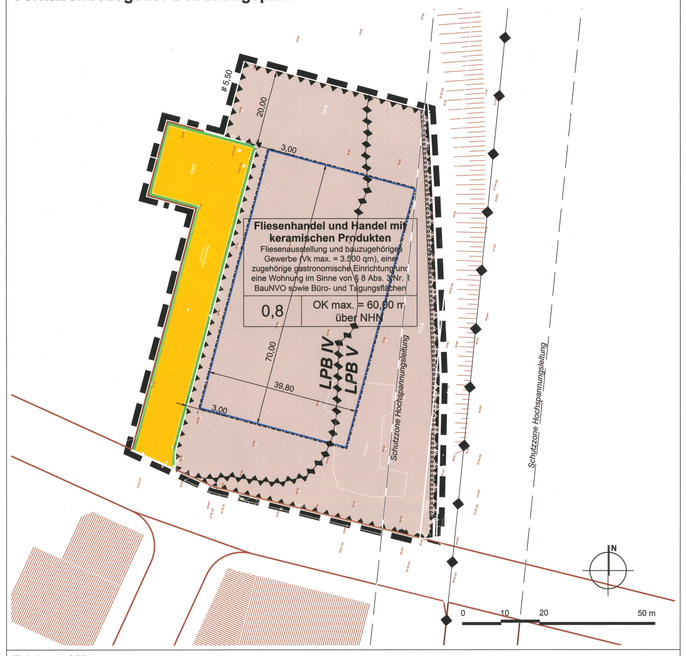
kaarst*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97 "K 37n/Hanns-Martin-Schleyer Straße" - Büttgen

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Lageplan

Zeichenerklärung

Bauliche Nutzung

Fliesenhandel und Handel mit keramischen Produkten (Fliesenausstellung und bauzugehöriges Gewerbe (Vk max. = 3.500 qm), einer zugehörige gastronomische Einrichtung und eine Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Büro- und Tagungsflächen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

OK Oberkante

OK max. = 60,00 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Bestimmung der Maßnahmen vgl. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93 (§ 9 Abs. 7 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)

(LB) LPB IV

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), zur Bestimmung der Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen (LPB) vgl. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung, oberirdisch (Elektrizität) einschließlich Isolierungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Schutzzone, Leitung liegt außerhalb

Zeichenerklärung

Schrägdach, verglast

Dachfläche, begehbar

Dachfläche mit Kies

Flachdach, begrünt

Schrägdach, begrünt

Belagsfläche befahrbar, versickerungsoffen

Belagsfläche befahrbar/ befahrbar versickerungsoffen

Belagsfläche begehbar, versickerungsoffen

Stufen/Mauern

Mastleuchte

Fahrradstellplatz

Gehölzflächen

Rasen

Entwässerungsmulde

Fläche mit Pflanzgebot

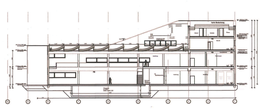
Baum, geplant

Grenze Freihaltebereich Hochspannungstrasse

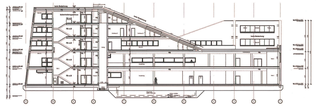
Schnittlinie Baukörper/Blickrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

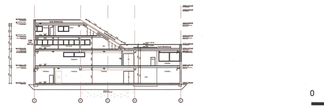
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Gebäudeansichten und -schnitte



Schnitt A - A



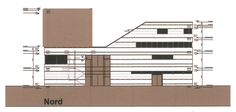
Schnitt B - B



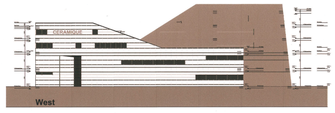
Schnitt E - E

0 10 20 50 m

M 1 : 500



Ansicht Nord



Ansicht West (von der Stichstraße)

Ansicht Süd (von der Hanns-Martin-Schleyer-Str.)

Ansicht Ost (von der K 37n)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungs-plans als bauliche Nutzung „Fliesenhandel und Han-del mit keramischen Produkten" festgesetzt.

Im Einzelnen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Nutzungen zulässig:

- -Fliesenausstellung und bauzugehöriges Gewerbe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3.500 qm
- - eine zugehörige gastronomische Einrichtung und
- -eine Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie
- - Büro- und Tagungsflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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.

Ausnahmsweise darf die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude gemäß § 31 Abs. 1 BauGB 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 sowie
- -von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

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

Randeingrünung entlang der K 37n

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende, gehölzartenreiche Strauchhecke zu entwickeln. Dazu sind mindestens sechs Arten standortheimischer Gehölze der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenaus- fälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die Vorgaben der Leitungsbetreiberin zur Schutzzone der Hochspannungsleitung sind zu beachten, u. a. die Endwuchshöhe der Bepflanzung von ca. 3,50 m.

Pflanzenauswahlliste

(Straucharten im Bereich von Schutzzonen vorhandener Leitungstrassen) *Straucher 2xv 60/100 oder 100/150 cm hoch*

- *Buddleja davidii* - Sommerflieder
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Hasel
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ilex aquifolium* - Hülse
- *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' - Gemeiner Liguster i.S.
- *Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rosa canina* - Hundsrose
- *Salix aurita* - Ohrweide
- *Salix cinerea* - Grauweide
- *Salix triandra* - Mandelweide
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* -Traubenholunder
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

Grundstücksbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt mindestens zehn Laubbäume der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. 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. Die Vorgaben der Leitungsbetreiberin zur Schutzzone der Hochspannungsleitung sind zu beachten, u. a. die Endwuchshöhe der Bepflanzung von ca. 3,50 m.

Pflanzenauswahlliste

(Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld)

Hochstämme StU 18-20 cm

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Acer campestre* 'Elsrijk' - Feldahorn i.S.
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' -Dornenlose Gleditsche
- *Sorbus aria 'Magnifica'* - Mehlbeere i.S.
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- *Sorbus thuringiaca* 'Fastigiata' - Thüringische Säulen-Mehlbeere
- *Tilia tomentosa* 'Brabant' - Brabanter Silberlinde

Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Dachflächenanteil von mindestens 900 qm dauerhaft extensiv zu begrünen ist. Die Vegetationsschicht ist dabei mit einer Stärke von mindestens 10 cm auszubilden.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 Beuth Verlag, Berlin) zu treffen. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Kellerabdichtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Keller unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne" auszuführen sind.

Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

2 ÖrtlicheBauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und 89 Abs. 1 BauO NRW

2.1 Grundstückseinfriedungen

Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Zur Grundstückseinfriedung in Richtung öffentlicher Straßen sind nur frei wachsende Hecken und SchnittHecken sowie begrünte Zäune zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Entlang von Straßen abgewandten Grundstücksgrenzen (zwischen privaten Grundstücken) dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

2.2 Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und -plätze

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

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulässig. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und Werbemasten ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 49,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Hochspannungsleitung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 97 liegt teilweise innerhalb der westlichen Schutzzone einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (110 kv-Hochspannungsleitung, sogenannte Bahnstromleitung). Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiberin, die einzuhalten sind.

3.2 Luftverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,00 m über Normalhöhen-Null. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhe 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, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 überschreiten, sind zwingend mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 45 in 40470 Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

4 Hinweise

4.1 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen (Schienen-, Straßen- und Flugverkehr) 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. Ein 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, gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht nicht.

4.2 Lärmimmissionsschutz

Die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf den Lärmimmissionsschutz schutzwürdiger Nutzungen wird auf der Genehmigungsebene fachlich qualifiziert nachgewiesen.

4.3 Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsleitung

Bauvorhaben - auch ggf. nicht genehmigungspflichtige - innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzone(n) der 110 kV-Hochspannungsleitung (sogenannte „Bahnstromleitung) bedürfen der Zustimmung der Leitungsbetreiberin. Der betroffenen Leitungsbetreiberin sind die Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, abschließenden Stellungnahme und zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümern/der Grundstückseigentümerin bzw. dem Bauherren/der Bauherrin vorzulegen. Die Hochspannungsleitung muss jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Bepflanzungen dürfen in der Schutzzone der Hochspannungsleitung 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 ist die Leitungsbetreiberin berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümer durchführen zu lassen.

4.4 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.

Das Merkblatt DWA-M 162 der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall bzw. GW 125 (M) des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.

Wenn Baumpflanzungen im Nahbereich einer ggf. betroffenen Anlage des Rohrleitungsnetzes der Stadtwerke Kaarst vorgenommen werden sollen, sind diese vorab mit den Stadtwerken Kaarst abzustimmen. Ggf. notwendig werdende Sicherungs-maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

4.5 Erdbeben

Das Bebauungsplangebiet ist folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Kaarst, Gemarkung Büttgen, 1 / T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten", Ausgabe April 2005, abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149, Ausgabe April 2005, bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4.6 Kampfmittel

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), vor dem Beginn der Arbeiten eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel- beseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

4.7 Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets 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.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.8 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. 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.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdober-fläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (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.

Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich 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.

4.9 Grundwasser

Das Bebauungsplangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Grundstücksbezogene Auskünfte zum Sümpfungseinfluss erteilt die RWE-Power AG, Köln, Auskünfte zum Grundwasserstand der Erftverband, Bergheim.

4.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz 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 Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land NRW mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastet) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rück-haltung 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.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude zulässigen Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme oder Außerbetriebnahme von Regenwasser-nutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 3 Trinkwasser-verordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein- Kreises Neuss anzuzeigen.

4.11 Lichtimmissionen

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

4.12 Artenschutz

Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

4.13 Bebauungsplan Nr. 93 / Externer Ausgleich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97 ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 der Stadt Kaarst 05.10.2013.

Für die inanspruchnahme kompensationswirksamer Maßnahmen durch Überplanung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 93 und zusätzliche Versiegelungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 erfolgt ein externer Ausgleich. Auf ehemaligen Ackerflächen in der Gemarkung Kaarst, Flur 22, Flurstück 49 (teilweise) wird auf einer Fläche von 151 qm standortheimischer Laubwald entwickelt (Aufwertungsumfang 603 Biotopwertpunkte).

4.14 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4.15 Durchführungsvertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Entwurf

Der Entwurf dieses Planes wurde im Auftrag der Stadt Kaarst gefertigt von Stadt- und Regional-planung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50670 Köln.

Kaarst, den 24.7.2019

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

(Bruno Gahnz)

2. Geometrische Eindeutigkeit

2.1 Der katastermäßige Bestand am 18.04.2019 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 24.07.2019

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2.2 Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Kaarst, den 24.7.2019

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

(Bruno Gahnz)

3. Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses (PVA) der Stadt Kaarst vom 23.08.2016 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 24.07.2019

Die Bürgermeisterin, In Vertretung

(Sigrid Burkhart)

Technische Beigeordnete

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 beschlossen, diesen Plan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.04.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 01.06.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 01.06.2018 aufgefordert worden.

Kaarst, den 24.07.2019

Die Bürgermeisterin, In Vertretung

(Sigrid Burkhart)

Technische Beigeordnete

5. Öffentliche Auslegung

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2018 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.04.2019 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 24.05.2019 aufgefordert worden.

Kaarst, den 24.07.2019

Die Bürgermeisterin, In Vertretung

(Sigrid Burkhart)

Technische Beigeordnete

6. Satzungsbeschluss

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kaarst, den 24.07.2019

Die Bürgermeisterin Dr. Ulrike Nienhaus

7. Ausfertigung

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 24.07.2019

Die Bürgermeisterin Dr. Ulrike Nienhaus

8. Bekanntmachung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 26.07.2019 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 24.07.2019

Die Bürgermeisterin, In Vertretung

(Sigrid Burkhart)

Technische Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung (PlanVO 1990)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. S. 666 - SGV NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

kaarst*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97

"K 37n/Hanns-Martin-Schleyer-Straße" - Büttgen

mit Vorhaben- und Erschließungsplan - Satzung

Gemarkung Büttgen

Flur 12

Maßstab 1 : 500