



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 60 -Büttgen- 4. Änderung

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

60, 4. Änderung
Ortmitte Vorst
2017
22.05.2020

Textliche Festsetzungen, Stand: 29.01.2020

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die Geschossigkeit der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

2. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die zeichnerisch in der Planzeichnung eindeutig bestimmt sind.

3. 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)

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 5 Stk. hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Festwiese und Spielwiese“

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die 5 den Fuß- und Radweg begleitenden Lindenbäume dauerhaft zu erhalten. Zudem sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 2 Stk. hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück über Rigolen etc. zu versickern.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Bauordnung NRW / BauONRW)

2.1 Einfriedung

Innerhalb des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereichs sind Grundstückseinfriedungen mit Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Die Zäune sind mit Laubholzhecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m hinterpflanzen. Falls es aus Lärmschutzgründen erforderlich ist, kann die Einfriedung teilweise auch mit Lärmschutzelementen erfolgen.

2.2 Müllbehälter

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

2.3 Vorgärten

Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche, die sich zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten, mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang) und notwendigen Fahrradabstellflächen. Bis zu einem Flächenanteil von max. 75% ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

2. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

D. Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z.B. Rodungen sowie die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Der Einsatz von Glas und die von Glaselementen auszugehende Gefahr für Vögel sind durch einen Fachmann (Faunist) zu überprüfen, wenn die Planung für das Gebäude vorliegt. Sollten Konflikte absehbar sein, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser, könnten entsprechende Konfliktpunkte durch den Einsatz von Vogelschutzglas entschärft werden. Eine Auswahl zu empfehlender Muster zur Vermeidung von Vogelschlag ist der Broschüre der Wiener Umwelthanwaltschaft (RÖSSLER & DOPPLER 2014) zu entnehmen.

Baugrund

Die Böden auf den Gründungs-/ Bodenaustauschsohlen bzw. dem Planum sind vor dynamischer Belastung zu schützen. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Boden nicht zerfahren wird. Lösen und Laden sollten rückschreitend erfolgen. Bei der Herstellung des Baugruben- und Grabenaushubs soll ein Glattschneidelöffel eingesetzt werden, um Auflockerungen der Sohle zu vermeiden.

Bei einem Bodenaustausch im Lösslehmhorizont sollte der Einbau von Schottermaterial direkt nach dem Aushub erfolgen, um die bindigen Böden vor Vernässung zu schützen. Falls sich in den Sohlbereichen weiche Stellen zeigen sollten, sind diese mit tragfähigem Material auszutauschen.

Baumschutz

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Von baubedingten Beeinträchtigungen potentiell betroffen sind die zu erhaltenden Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische 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.

Bodenschutz

Im Bereich der als Öffentliches Grün festgesetzten Flächen 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), insbesondere § 4, 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.

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 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ 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, oder
- Strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Einsehbarkeit von Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u. a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Grundwasser

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs.

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

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