



# **Textliche Festsetzungen**

nach ergänzendem Verfahren  
gem. § 214 BauGB (Stand 17.01.2021)

## **B-Plan Nr. 105 -Büttgen-**

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

105  
Gesamtschule Riskeskirchweg  
2017  
27.09.2019

Bebauungsplan Nr. 105  
„Riskeskirchweg“ – Kaarst –  
**Textteil – Entwurf (Stand: 17.01.2021)**

## **I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**

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

#### **Höhe der baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um max. 2,0 m durch erforderliche haustechnische Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, sofern diese allseitig um mind. 2,0 m von der Außenwand des Gebäudes zurückspringen und eingehaust werden.

#### **Errichtung von baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten archäologischen Konfliktbereichs die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein Abtrag des Oberbodens archäologisch begleitet und die dabei auftretenden Befunde und Funde nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW ausgegraben und dokumentiert werden.

### **2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine außerschulische Nutzung zu sonstigen kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken ausnahmsweise zulässig. Eine außerschulische Nutzung zu sportlichen Zwecken ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

### **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 Buchstabe a) BauGB)**

#### **Randeingrünung im Norden (Index [A])**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index [A] sind in einem Abstand von max. 10 m untereinander mind. 18 Stk. hochstämmige Laubbäume II. Ordnung (3 x v., m. B., StU mind. 20–25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist die Fläche mit Solitärsträuchern (3 x v., 200/250 cm h), Bodendeckern und einer Blumenwiesenansaat mit einem Blumenanteil von 50 % zu begrünen. Für die Blumenwiesenansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

#### **Randeingrünung im Süden und Osten (Index [B])**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index [B] ist je lfd. m mind. 1 Stk. Strauch (3 x v., mind. 100/150 cm h) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Außerdem ist die Fläche mit einer Blumenwiesenansaat mit einem Blumenanteil von 50 % zu begrünen. Für die Blumenwiesenansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

#### **Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule)**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mind. 15 Stk. hochstämmige Laubbäume (3 x v., m. B., StU mind. 20–25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

#### **(Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind mind. 3 Stk. hochstämmige Laubbäume (3 x v., m. B., StU mind. 20–25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Stellplatzbegrünung**

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind mind. 15 Stk. standortheimische hochstämmige Laubbäume (3 x v., m. B., StU mind. 20–25 cm) und mind. 10 Stk. standortheimische Solitärsträucher (3 x v., 200/250 cm h) anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

### **Dachbegrünung**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° dauerhaft extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Die Eingrünung hat auf einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Photovoltaik- oder Solaranlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

## **4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen  $R'_{w, ges}$  zulässig.

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

---

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

---

#### **Dachflächen**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden und/oder Rigolen zu versickern.

#### **Schulhof und Kleinspielfeld**

Das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auf Schulhofflächen sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf dem Kleinspielfeld anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden und/oder Rigolen in Kombination mit einer Abwasserbehandlungsanlage zu versickern.

#### **Fuß-/Radweg nördlich des Schulgeländes**

Das auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ anfallende Niederschlagswasser ist „über die Schulter“ in den nördlich angrenzenden Grünstreifen zu versickern (Muldenversickerung).

#### **Öffentliche Parkfläche im Osten**

Das auf der öffentlichen Parkfläche östlich des Riskeskirchweg anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zu versickern. Alternativ hierzu ist eine Flächenversickerung mit z. B. wasserdurchlässigem Asphalt oder Rasengittersteinen in Kombination mit Mulden zulässig.

#### **L 154**

Das auf der L 154 anfallende Niederschlagswasser ist wie im Bestand über Mulden zu versickern.

#### **Kreisverkehr L 154 mit Zu- und Ausfahrten, Riskeskirchweg, öffentliche Parkfläche im Westen und Fuß-/Radweg zwischen L 154 und Riskeskirchweg**

Das auf dem neuen Kreisverkehrsplatz der L 154 mit Zu- und Ausfahrten, dem Riskeskirchweg, der öffentlichen Parkfläche westlich des Riskeskirchwegs sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zwischen L 154 und Riskeskirchweg anfallende Niederschlagswasser ist über das städtische Kanalnetz zu entwässern.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

---

#### **Dachneigung**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Gebäude mit einem geneigten Dach mit mindestens 20° Dachneigung zu errichten. Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen oder Flachdächer für Sporthalle, Mensa oder Nebengebäude zulässig.

## **III. 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.

## IV. Hinweise

### 1. Bodenschutz und Altlasten

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von der Altablagerung Ka-0226,00 und teilweise von der Altablagerung Ka-0228,00 betroffen.

Bei der Altablagerung Ka-0226,00 handelt es sich um einen 1 m bis 2 m mächtigen Erdwall. An aufgedragenen Stellen kann lediglich sensorisch unauffälliger Erdaushub ohne Fremdbestandteile festgestellt werden. Erfahrungsgemäß wurde bei derartigen Lärmschutzwällen zumeist reiner Erdaushub bzw. Erdaushub mit geringfügigen Anteilen von Ziegel- oder Betonbruch eingebaut.

Ka-0228,00 ist ebenfalls eine wallartige Aufschüttung mit ca. 2 m Mächtigkeit. Im Jahr 2003 wurde im Bereich der Altablagerung eine Rammkernsondierung bis 4 m u. GOK niedergebracht. Bei dem erbohrten Auffüllungsmaterial handelte es sich um sensorisch unauffälligen Erdaushub. Aufgrund der Geländebefunde ist keine Gefährdung für Schutzgüter zu erwarten.

Im nicht von den Altablagerungen betroffenen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen laut Bodenfunktionsbewertungskarte der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss Böden vor, die die Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen, die Vorsorgewerte gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhalten und dementsprechend als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

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.

### 2. Baugrund

---

Den Baugrund bilden Böden aus Lösslehm über Terrassenablagerungen. Die Baugrundeigenschaften sind vor der Einreichung des Bauantrags objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### 3. Erdbeben

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T laut 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.

#### **4. 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.

#### **5. Externe ökologische Kompensation**

---

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der nicht intern ausgeglichen werden kann. Das Kompensationsdefizit wird durch externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kaarst (Abt. 2 „Flächen- und Maßnahmenpool“) ausgeglichen, die in der Begründung dargestellt werden.

#### **6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

---

Maßnahme ASP-V1 – Zeitraum der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen zum Schutz von Vogelarten:

Die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen (Fällung, Rückschnitt, Rodung, Räumung von Bäumen, Gebüsch und Sträuchern) ist außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen planungsrelevanten oder nicht planungsrelevanten Vogelarten durchzuführen. Demzufolge sollte die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Maßnahme ASP-V2 – Kontrolle auf aktuelle Bruten im Offenland:

Um eine Zerstörung oder Aufgabe von Gelegen sowie eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln bodenbrütender Offenlandvogelarten (v. a. Jagdfasan) zu vermeiden, ist eine Kontrolle der vorhabenbedingt zu beanspruchenden Ackerflächen und Saumstrukturen und ihres unmittelbaren Umfeldes durchzuführen, sollten diese Bereiche während der Brutzeit der potenziell betroffenen bodenbrütenden Offenlandarten, also zwischen dem 20. März und dem 20. August, in Anspruch genommen werden müssen. Erst, wenn im Rahmen der Kontrolle festgestellt werden kann, dass die zu beanspruchenden Bereiche und ihr unmittelbares Umfeld frei von aktuellen Bruten sind, könnten die potenziellen Brutplätze bodenbrütender Vogelarten des Offenlandes zur Inanspruchnahme freigegeben werden. Falls diese Kontrollen auf Nester notwendig werden, wären diese mindestens wöchentlich durchzuführen, um bereits den Nestbau zu registrieren und evtl. Brutplätze zu schützen. Die Kontrollen sind durch einen Fachmann (Faunist) durchzuführen und das Ergebnis der Kontrollbegehungen ist zu dokumentieren.

Maßnahme ASP-V3 – Vergrämung von bodenbrütenden Vogelarten:

Im Offenland des Plangebietes sind in einem Abstand von ca. 20 m zueinander etwa 1 m aus dem Boden ragende Pflöcke mit oben angebrachtem Flatterband mit einer Länge von 1 bis 2 m in den Boden einzuschlagen. Diese Vergrämungsmaßnahmen sollten ebenfalls unter Anleitung eines Fachmanns (Biologe, Faunist) durchgeführt werden, um eine möglichst große Wirksamkeit zu gewährleisten. Die Maßnahme wird nur notwendig, wenn die nachgewiesenen oder potenziellen Brutplätze innerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Offenlandvogelarten, also zwischen dem 20. März und dem 20. August in Anspruch genommen werden sollten.

Maßnahme ASP-V4 – Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz:

Um eine Beeinträchtigung von Fledermausarten zu verhindern, sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachmann (Faunist) auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. In diesem Rahmen sind die Baumhöhlen und Borkenspalten durch Ein- oder Ausflugkontrollen mittels Bat-Detektor oder mittels direkter Kontrolle durch Ausleuchten bzw. den Einsatz einer Endoskopkamera unmittelbar (wenige Tage) vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu prüfen. Nur, wenn keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vorliegen, können die entsprechenden Gehölze zur Fällung freigegeben werden.

Maßnahme ASP-V5 – Vermeidung von Vogelschlag:

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. Bezüglich der Auswahl von Vogelschutzglas bzw. auf konventionelle Glasscheiben aufzubringende Folien sei auf geprüfte Muster nach der österreichischen „DIN-Norm“ für Vogelschutzglas „ONR 191040“ verwiesen. Eine Auswahl zu empfehlender Muster zur Vermeidung von Vogelschlag ist der Broschüre der Wiener Umwelthanwaltschaft (RÖSSLER & DOPPLER 2014) zu entnehmen.

Maßnahme ASP-V6 – Verminderung bau- und betriebsbedingter Lichtemissionen:

Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung der Baustellenbereiche ist zu unterlassen, um Fledermausarten und in der Dunkelheit ziehende Vogelarten möglichst wenig zu stören und die Gefahr einer Tötung von Insekten als Nahrung von Fledermäusen zu verringern. Falls eine künstliche baubedingte Beleuchtung notwendig werden sollte, sollte diese von oben herab erfolgen und somit möglichst wenig in die Umgebung oder in den Himmel abstrahlen, um die Lockwirkung auf Insekten sowie mögliche Irritationen von Fledermäusen und ziehenden Vogelarten zu reduzieren.

Auch betriebsbedingt ist auf weit in das Umfeld oder in den Himmel abstrahlende Lichtquellen zu verzichten. Um die Anlockwirkung auf Insekten nochmals zu reduzieren, ist der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel wie Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu empfehlen (vgl. GEIGER et al. 2007).

Maßnahme ASP-V7 – Allgemeine Minderung akustischer Wirkungen:

Um eine Störung von Vogel- und Fledermausarten zu verringern und das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern, sollten unnötige Schallemissionen vermieden werden. Dazu ist der Einsatz moderner und schallgedämpfter Arbeitsgeräte und Maschinen zu empfehlen.

## **7. Luftverkehr**

---

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN).

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

## **8. 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.