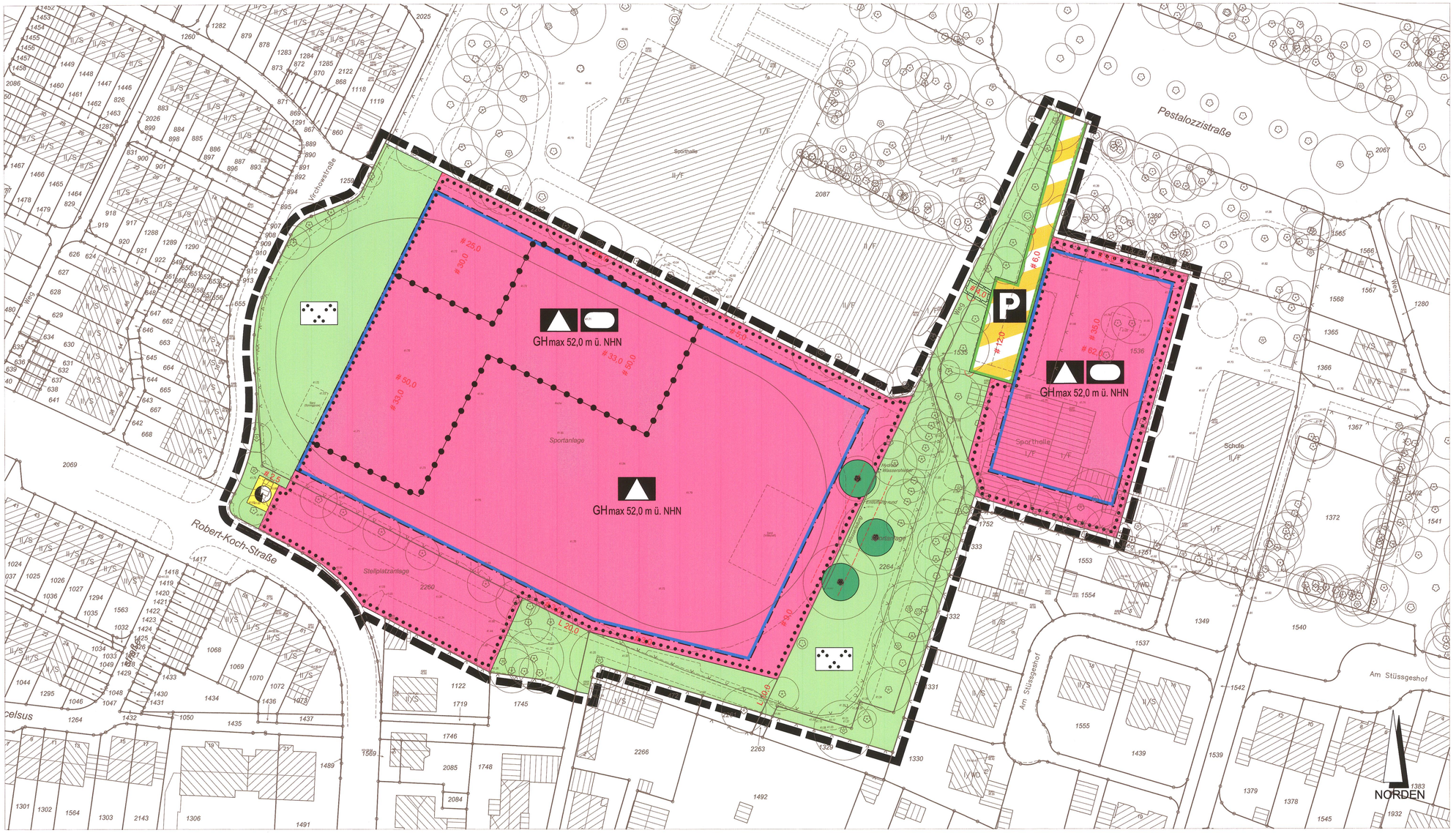



# I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

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

   Höhe 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.

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

   Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine außerschulische Nutzung zu sonstigen kulturellen, sozialen und – im Falle der Zweckbestimmung „Schule“ – sportlichen Zwecken ausnahmsweise 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 b) BauGB)**

   Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen. Bei Nachpflanzung sind diese Bäume jeweils bis zu vier Meter von ihrem ursprünglichen Standort entfernt, außerhalb des Schutzstreifens der Hauptwasserleitung der Kreiswerke Grevenbroich, neu zu pflanzen.

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 La [dB] beträgt maximal 59 dB(A).
   Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [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. Hinweise

1. **Bodenschutz und Altlasten**
   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. **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.

3. **Erdbeben**
   Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland.

4. **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**
   Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung aller besonders geschützten Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen grundsätzlich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken (01. Oktober bis 28. Februar).
   Des Weiteren sind zur Vermeidung eines Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG für den Star und Fledermäuse folgende Maßnahmen zu beachten:
   Maßnahme V1: Die meisten Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse stocken außerhalb der eigentlichen Eingriffsflächen (Abb. 9). Grundsätzlich gilt daher, dass die potentiellen Quartiersbäume des Geltungsbereiches möglichst weitgehend erhalten bleiben sollten.
   Maßnahme V2: Sind Fällungen von Gehölzen unvermeidbar, haben sie zum Schutz von Brutvögeln grundsätzlich im Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar).
   Maßnahme V3: Besteht zu befürchten, dass der Star als Brutvogel von Umsetzung der Planung betroffen sein könnte (Fällung des potentiellen Brutbaumes, Entfernen des Nistkastens), sollten vor Inanspruchnahme des potentiellen Brutplatzes vorsorglich artspezifisch geeignete Ersatznisthilfen ausgebracht werden (im Verhältnis 1:3). Eine Vermeidung der Tötung ist über die Bauzeitenregelung der Maßnahme V2 erreichbar. Sollte die Beachtung dieser Bauzeitenregelung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, ist das tatsächliche Vorkommen der Art durch eine fachkundige Person zu überprüfen und es sind nötigenfalls Maßnahmen zu ergreifen, über die eine Tötung vermieden wird.
   Maßnahme V4: Besteht bei zu fällenden Bäumen ein Potential für Fledermausquartiere, ist unmittelbar vor der Fällung (max. drei Tage) eine fachkundige Person eine Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Gleichfalls hat vor dem Rückbau der Sporthalle eine Fledermauskontrolle zu erfolgen. Sollte eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, über die eine Tötung vermieden wird.
   Maßnahme V5: Sollte eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, muss ein Ersatz entfallender Quartiere erfolgen. Ersatzquartiere können dabei – in Abhängigkeit von der konkret betroffenen Lebensstätte - an Bäumen oder an Gebäuden angebracht werden. Das Maßnahmenkonzept ist unter Hinzuziehung eines Fledermauskundlers zu erarbeiten und umzusetzen.
   Auf CEF-Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn im Vorfeld der Vorhabenumsetzung eine Kartierung erfolgt (Star, Fledermäuse), über die ein Vorkommen der Arten für das Plangebiet ausgeschlossen werden kann. In diesem Falle erübrigt sich auch der vorsorgliche Ersatz potentieller Brutstätten des Stars (vgl. V3) sowie die Fledermauskontrolle unmittelbar vor Baumfällung bzw. Gebäuderückbau (vgl. V4).

5. **Versorgungsleitungen**
   Entlang der Hauptwassertransportleitung der Kreiswerke Grevenbroich ist beiderseits ein Schutzstreifen von jeweils 4 Metern einzuhalten, innerhalb dessen eine Bebauung sowie eine Überpflanzung nicht zugelassen ist. Im Bebauungsplan ist nur ein Teilstück der Hauptwassertransportleitung vermessungstechnisch aufgenommen. Der genaue Fortlauf der Leitung in Nord- und Südrichtung ist unbekannt.

6. **Luftverkehr**
   Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, im Anflugsektor der Landebahnen 05L und 05R. Der Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist hier entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 02.02.2021 ab einer Höhe von 136,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) betroffen. Es ist mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzliche Lärmschutzbereich des Flughafens ist nicht berührt.

7. **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.

# Zeichenerklärung

**Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

GH max 52,0 m ü. NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
**(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmungen:

Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsflächen**
**(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
**(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

**Grünflächen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
**(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für das Flurstück 2087 zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche
(Nr. 15.14 Anlage PlanzV)

**Sonstige Signatur**

vermessenes Teilstück der Hauptwasser- versorgungsleitung der Kreiswerke Grevenbroich mit beiderseitigem Schutzstreifen von jeweils 4,0 Metern.
Die genaue Lage des weiteren Verlaufs in Nord-Südrichtung ist unbekannt.

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**
bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
in der derzeit geltenden Fassung

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
in der derzeit geltenden Fassung

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der derzeit geltenden Fassung

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)**
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421)
in der derzeit geltenden Fassung

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
bekanntgemacht am 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666)
in der derzeit geltenden Fassung

**Landeswassergesetz (LWG)**
vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
in der derzeit geltenden Fassung

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)**
vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
in der derzeit geltenden Fassung

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542)
in der derzeit geltenden Fassung

**Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
in der derzeit geltenden Fassung

**1. ENTWURF**

Der Entwurf dieses Planes wurde von rheinruhr.stadtplaner gefertigt.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
( Jens Beeck )
Bereichsleiter

**2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**

2.1 Der katastermäßige Bestand am 04.12.2020 wird als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 1.7.2021
Ö.b.V.I

2.2 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 1.7.2021
Ö.b.V.I
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0283 Dipl.-Ing. Bommes

**3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst vom 08.05.2019 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
( Sigrid Burkhart )
Technische Beigeordnete

**4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.2020 erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 05.02.2021 aufgefordert worden.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
( Sigrid Burkhart )
Technische Beigeordnete

**5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2021 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.04.2021 hat dieser Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 21.05.2021aufgefordert worden.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
( Sigrid Burkhart )
Technische Beigeordnete

**6. SATZUNGSBESCHLUSS**

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 01.07.21
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum
STADT KAARST 14 RHEIN-KREIS NEUSS

**7. AUSFERTIGUNG**

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 01.07.21
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum
STADT KAARST 14 RHEIN-KREIS NEUSS

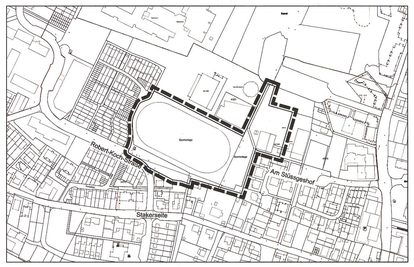
**8. BEKANNTMACHUNG**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 02.07.2021 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 06.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
( Sigrid Burkhart )
Technische Beigeordnete

# Bebauungsplan Nr. 123

## „Gemeinschaftsgrundschule – Stakerseite“ – Kaarst –




kaarst* * Stadtplanung

Gemarkung: – Kaarst – Flur: – 13 –
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung