



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 67 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

67
Wohnquartier Birkhofstraße
2017
24.12.2021

Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ - Büttgen - Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 **Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- und Gebäudehöhe in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

Satteldächer

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Pfannenlage).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

Flachdächer

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (einschließlich Attika).

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 ° gelten als Flachdächer.

2.2 **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten darf die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder für eine Terrassenüberdachung überschritten werden. Wintergärten sind unbeheizte Anbauten, deren Dach und nicht grenzständigen Seitenwände vollständig aus Glas bestehen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 4.1.1 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze im WA 1 auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig.
- 4.1.2 Oberirdische Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- 4.1.3 Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- 4.1.4. In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 4.1.5 In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet ist je Baugrundstück nur ein Bereich in einer maximalen Breite von 3,0 m für eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig.

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 30 qm je Baugrundstück zulässig.

Die Nebenanlagen müssen die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO einhalten und sind auf den von den Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen abgewandten Seiten der Grundstücke zu errichten. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc..

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Begrünung privater Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1.1 WA 1: Baumpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (3xv., StU mind. 10-12 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.1.2 WA 2, WA 3 und WA 4: Baumpflanzungen

Pro angefangene 150 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen.

Im Bereich der Wohnbaufläche WA 2 sind vier der zu pflanzenden Bäume innerhalb eines 5 m-Streifens entlang der Birkhofstraße in Reihe anzuordnen.

5.1.3 WA 2, WA 3 und WA 4: Stellplatzbegrünung

Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum II. oder III. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die unter

5.1.2 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.1.4 Dachbegrünung

In allen festgesetzten Baugebieten sind Flachdächer aller baulichen Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) bis zu einer Neigung von 10° dauerhaft extensiv zu begrünen (Schichtdicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.1.5 WA 2 bis WA 4: Tiefgaragenbegrünung

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.6 Stellplatzbefestigung

Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze im WA 1- WA 3 sind nur versickerungsfähige Materialien, z. B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Verkehrsflächen: Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen sind mind. 25 Stk. hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.3 Öffentliche Grünflächen: Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB

5.3.1 Zentrale öffentliche Grünfläche (Index [A])

Innerhalb der mit dem Index [A] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind mind. 15 Stk. standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.3.2 Öffentliche Grünflächen im Norden (Index [B] und [C])

Innerhalb der mit dem Index [B] und [C] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Wildblumenwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind dafür mit einer Blumenwieseneinsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% zu begrünen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Einzelne Gehölzpflanzungen sind zulässig.

6. Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

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 abgebildet.

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.

Tab. A.1.1 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ^{a)}

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB(A)}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.2 Anforderungen an Aufenthalts- und Schlafräume

Wohnungen müssen mindestens über einen Wohn- bzw. Schlafräum an einer lärmabgewandten Fassade verfügen, sofern an den höchstbelasteten Fassaden Pegel oberhalb der kritischen Werte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht auftreten.

Zudem dürfen keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) an Fassaden errichtet werden, wenn dort die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Ansonsten sind Außenwohnbereiche derart zu sichern, dass dort ein $L_{r, Tag} \leq 62 \text{ dB(A)}$ vorliegt.

Bei Wohn- bzw. Schlafräumen ist die Lüftung durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von $L_{r, Nacht} 45 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird.

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

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

1.1 Dachform

Für die Baukörper sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° bzw. Satteldächer zulässig. Anbauten können von der Dachform abweichen. Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten.

1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dacheindeckung sind hochglänzende/ reflektierende Materialien unzulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel im WA 1 und WA 2 dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens die Hälfte der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Abstand zur jeweiligen Gebäudeabschlusswand bzw. zum First (senkrecht gemessen) muss mindestens 1,0 m betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

1.3 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind profiligleich (d. h., mit gleicher Sockel-, Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie gleichen Materialien und Farben) auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben von Fassaden und Dacheindeckungen zu übernehmen.

1.4 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.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen in den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In übrigen Bereichen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig. Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Vorgärten

Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche dürfen bis zu einem max. Anteil von 50 % versiegelt werden und sind ansonsten als geschlossene Vegetationsfläche, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, zu entwickeln.

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

Das Niederschlagswasser der Dächer der privaten Baugrundstücke (WA 1 –WA 4) ist auf den jeweiligen Einzelgrundstücken über Versickerungsrigolen oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme im Untergrund zu versickern. (Ausführung siehe Untersuchung Baugrundverhältnisse)

und Versickerungsfähigkeit Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ -Büttgen, HYDR.O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 20.11.2018)

Die privaten Stellplätze von WA 1-WA 3 sind in Sickerpflaster auszuführen (vgl. 5.1.6) Das anfallende Niederschlagswasser im WA 4 im Bereich der nördlichen Erschließung und der Stellplätze/ Carports ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das Verkehrsgrün im Straßenkörper bzw. in der Grünfläche und den nördlichen Pflanzstreifen zu versickern.

C. Hinweise

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 dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. 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 Umweltschutzgesellschaft (RÖSSLER & DOPPLER 2014) zu entnehmen.

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

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 eine externe Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Kaarst (Gemarkung. Büttgen, Flur 2, Flurstück 48 tlw.) ausgeglichen, die im Umweltbericht dargestellt ist.

Insektenverträgliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen.

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

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, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. soll möglichst flächensparend 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. 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1 Untergrundklasse T, Baugrundklasse B. 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 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Erschütterungen

Durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse können Erschütterungsimmissionen hervorgerufen werden. Die für Erschütterungsimmissionen vordefinierten Anhaltswerte nach der DIN 4150 Teil II "Erschütterungen im Bauwesen" sind zu berücksichtigen.

Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten.

Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

Bauvorhaben entlang der Bahntrasse

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet kann mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen 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.

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.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser wird zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen der Einbau von Zisternen empfohlen. Die In- und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Flugverkehr

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

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

08.11.2021