

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 122A -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

122A
Gewerbegebiet Kaarst-Ost
2017
01.07.2022

Bebauungsplan Nr. 122 A „Gewerbegebiet Kaarst-Ost“ –Kaarst-
II Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m.§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1. 1 Zulässigkeit von Nutzungen

a) Die Gewerbegebiete (GE I bis III) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

In den Gewerbegebieten (GE I bis III) sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke

b) Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 genannten allgemein zulässigen Nutzungen

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Tankstellen

sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

c) Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Annexhandel) bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der Bruttogrundfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig.

d) In den Gewerbegebieten (GE I - III) sind Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 21a BauNVO, sowie § 31 Abs.1 BauGB)

2.1 Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen

In den Gewerbegebieten ist über die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus nur ein weiteres, nicht als Vollgeschoss zählendes Geschoss zulässig.

2.2 Festsetzungen zur Gebäudehöhe

In den Gewerbegebieten sind maximale Gebäudehöhen ($GH \leq \max$) von 55,10m, 58,61m und 61,15m ü. NHN zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Definiert wird die maximale Gebäudehöhe als oberster Gebäudeabschluss. Technische Dachaufbauten und Gebäudeteile für Solarthermie, Klima, Belüf-

tung sowie Antennen, Schornsteine, Liftüberfahrten o.ä. auf den obersten Geschossen der Gebäude dürfen diese Höhe um 3,0 Meter überschreiten. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.3 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Der mit dem Buchstaben **A** gekennzeichnete Bereich zwischen den Baufeldern des GE 2 darf nur oberhalb des 2. Vollgeschosses überbaut werden. Dabei darf der überbaute Bereich nicht tiefer als 6 m sein.

Der mit dem Buchstaben **B** gekennzeichnete Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des GE 2 darf nur oberhalb des 2. Vollgeschosses überbaut werden. Dabei darf der überbaute Bereich nicht tiefer als 6 m sein. Die in den Gewerbegebieten nach § 2 Nr. 2.2 der textlichen Festsetzung zulässige maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Definiert wird die maximale Gebäudehöhe als oberster Gebäudeabschluss.

§ 3 Nebenanlagen – Stellplätzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

3.1 Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den mit dem Buchstaben **C** gekennzeichneten Flächen entlang der Düsseldorfstraße sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon unberührt bleiben notwendige Zufahrten.

3.2 Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken

Die Zu- und Abfahrten der Gewerbegebiete 1 und 2 sind ausschließlich über die Düsseldorfstraße abzuwickeln.

§ 4 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)

4.1 Festsetzungen zur Führung von Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu führen.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5. 1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$) einzuhalten:

| Spalte | 1 | 2 |
|--|--|---|
| Zeile | Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) |
| 1 | I | 55 |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |
| 4 | IV | 70 |
| 5 | V | 75 |
| 6 | VI | 80 |
| 7 | VII | >80 (a) |
| (a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $La > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. | | |
| Dabei ist: | | |
| La | der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5. | |
| $K_{Raumart} = 25$ 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 | |
| Mindestens einzuhalten sind: | | |
| $R'_{w,ges} = 35$ dB | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | |
| $R'_{w,ges} = 30$ dB | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches | |

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, ist bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

5. 2 Schallschutzmaßnahmen im Außenbereich

In den Außenbereichen entlang der Neersener Straße, Girmes-Kreuz-Straße, die im Lärmpegelbereich V liegen, dürfen aufgrund der hohen Lärmimmissionen keine Aufenthaltsbereiche im Freien geschaffen werden. Hiervon unberührt bleiben beispiels-

weise Abstandsgrün mit Wegeverbindungen, wie Fuß- und Radwege, Zugänge zu Gebäuden - jedoch keine Sitzmöglichkeiten oder sonstige zum Verweilen dienende Einrichtungen.

§ 6 Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

6.1 Mulden- und Rigolenversickerung auf privaten Grundstücksflächen (M)

Die wegen ihrer überlagernden Funktion als Versickerungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M bezeichneten Fläche ist zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Flächige Befestigungen z.B. mit Kies, Schotter, Steinmaterial, Pflaster oder wasserunabhängigem Material sind nicht zulässig.

6.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude sind mindestens zu 40% der Dachflächen extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Dachbegrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die Dachbegrünung ist nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie durchzuführen. Die festgesetzte mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage muss den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielen.

6.3 Photovoltaik

Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich zu ermöglichen, sind die Photovoltaikanlagen aufzuständern.

6.4 Begrünung von Tiefgaragen

Die Oberflächen der Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Treppenausgänge, Oberlichter o.ä.) sowie Wegeflächen vollflächig intensiv zu begrünen. Hierzu ist auf der Tiefgaragendecke ein Bodenaufbau mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstückflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als geschlossene Vegetationsflächen, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Die Belegung und Gestaltung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig.

Pro angefangene 150 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren

Grundstücksfläche mit Ausnahme der Maßnahmenflächen zur Versickerung ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (3 x v., m. B., StU mind. 18-20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bäume sind bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrten zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

§ 7 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

§ 8 Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 89 BauO NRW

8.1. Dachgestaltung

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie sonstige nach Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen zulässige Dachaufbauten, die die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude überschreiten, müssen einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten. Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

8.2. Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Pro Grundstück sind höchstens drei freistehende Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 49,00 m über NHN zulässig und höchstens eine freistehende oder am Gebäude angebrachte Werbetafel mit einer Breite von maximal 1,50 m und einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.

8.3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und Zäune und eine Kombination dieser Einfriedungen zulässig. Mauern, Palisaden, Gabionen und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Einfriedungen (z. B. Werkstoffplatten, Verbundstoffe, Plastikwebzäune) sind nicht zulässig.

III Hinweise für den gesamten Planbereich

1 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung liefert Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Empfohlen wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch im Bereich des Alt-Ikea-Grundstückes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu soll ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung verwendet werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. (Das Merkblatt für Baugrundeingriffe beachten).

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.

2 Altlasten

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde 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.

3 Bergbau

Der Planungsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Nach den hier derzeit vorliegenden Unterlagen ist in dem o.g. Bereich kein Bergbau umgegangen. Der Vorhabenbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen.

4 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ sind zu berücksichtigen.

5 Baugrund

„Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Jüngerer Mittelterrasse (Quartär) an. Es ist angeraten, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen.“

6 Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Fledermaus- und Vogelarten nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Abbruch des Bestandsgebäudes nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung. Um die Tötung von Fledermäusen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten zu verhindern, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch zu kontrollieren. Des Weiteren sind ggf. künstliche Nisthilfen als Ersatzquartiere am Baumbestand oder an Gebäuden im Umfeld zu installieren.

7. Grundwasser

Auf Grundlage des amtlich bekannten, höchsten Grundwasserstandes (LANUV NRW) muss der Bemessungswasserstand im Plangebiet mit einem Flurabstand berücksichtigt werden.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Flugverkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektor der Pisten 05L und 05R, sowie die zustimmungsfreie Höhe bis 136 m.

V. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634/ FNA 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 / FNA 213-1-6)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (in der Fassung vom 02.07.2021)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S.3436, 3479)