



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 108 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

108
Hüngert
2017
04.08.2023

Bebauungsplan Nr. 108

„Hüngert“ – Büttgen –

Textliche Festsetzungen (Stand: 07.10.2022)

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1. Festsetzung des Gewerbegebiets

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Nutzung im Gewerbegebiet wird wie folgt eingeschränkt:

1.2. Zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In dem Gewerbegebiet sind darüber hinaus

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution

nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon abweichend können in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn diese einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet sind und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist, jedoch einen Anteil von höchstens 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs nicht überschreitet.

1.3. Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

1.4. Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, ausgeschlossen.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (OK)

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen (Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien)) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

3. Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Zuwegungen sind Unterbrechungen der gemäß Nr. 6.1.1 als Randeingrünung entlang der Straße Holzbüttgener Weg festgesetzten Fläche mit dem Index [A] zulässig, und zwar höchstens zwei Unterbrechungen bis zu einer Breite von zusammen maximal 20 m.

4. 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).

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

5.1. Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

6. 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)

6.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1. Randeingrünung entlang der Straße „Holzbüttgener Weg“ (Index [A])

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit [A] bezeichneten Fläche sind im Abstand von maximal 12,00 m untereinander mindestens acht lebensraumtypische Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 in Reihe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist außerdem zu begrünen. Flächige Befestigungen, z. B. mit Kies, Schotter, Steinmaterial, Pflaster oder wasserundurchlässigem Material, sind nur für die Herstellung von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie für Zuwege gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzungen zulässig.

6.1.2. Randeingrünung im Osten und Süden (Index [B])

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit [B] bezeichneten Fläche sind lebensraumtypische Bäume und Sträucher der Pflanzenauswahllisten 1 und 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume sind in Reihe mit einem Abstand von mind. 3,00 m zum angrenzenden Wirtschaftsweg und 4,00 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie im Abstand von 10,00 – 15,00 m untereinander anzupflanzen. Bei der Strauchpflanzung sind mindestens sieben verschiedene Arten zu kombinieren, je angefangene 2,00 qm Pflanzfläche ist dabei mind. ein Strauch zu setzen. Bei der Strauchpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Pflanzausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

6.1.3. Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Bäume sind über die gesamte Stellplatzfläche gleichmäßig verteilt anzupflanzen.

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.

6.1.4. Begrünung sonstiger unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstücksflächen 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 (abzüglich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebotsflächen, der Baumscheiben/Pflanzstreifen für die Stellplatzbegrünung und ggf. der Versickerungsmulden) 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.

6.1.5. Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Flachdächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

6.1.6. Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1

Baumarten 2. Ordnung, standortheimisch

Hochstämme, StU mind. 18 - 20 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide

Pflanzenauswahlliste 2

Straucharten, standortheimisch

2xv 60/100 oder 100/150 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlliste 3

Baumarten 2. Ordnung, für überwiegend versiegeltes Umfeld,

Hochstämme, 3 x v. m.B., StU mind. 18 - 20 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Kugel-Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Green Column'	Schmalkroniger Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'	Gleditschie i.S.
<i>Liquidambar styra-ciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere i.S.
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

II. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, innerhalb der im Plan zeichnerisch dargestellten Wasserschutzzone ausschließlich durch Nutzung der belebten Bodenzone. Außerhalb der im Plan zeichnerisch dargestellten Wasserschutzzone ist zusätzlich eine Versickerung über Rigolen möglich.

Das auf den sonstigen versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern – entweder über Rigolen nach Vorbehandlung / Vorklärung oder durch Nutzung der belebten Bodenzone. Diese Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers muss außerhalb der im Plan zeichnerisch dargestellten Wasserschutzzone und außerhalb der Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (siehe Textl. Festsetzung Nr. 6.1) erfolgen.

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

2.1. Dachgestaltung

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie sonstige nach Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise 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.

2.2. 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.

2.3. 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. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T laut der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof vom 05. Juni 1998 sind zu beachten.

V. Hinweise

1. Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bei einer Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten.

2. Baugrund

Der Boden lässt sich aufgrund seiner ± bindigen Eigenschaften und der Wasserempfindlichkeit nur eingeschränkt verdichten. Auf Grund der geringen Tragfähigkeit und unterschiedlichen Mächtigkeit sind die ± bindigen Sande für eine Lastabtragung nur eingeschränkt geeignet.

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.

3. Kampfmittel

Der Geltungsbereich ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) untersucht und geräumt worden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann der Abschlussbericht des KBD nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

4. Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

5. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (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 zu beachten.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Danach ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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.

6. Luftverkehr

Der räumliche Geltungsbereich liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektoren der Start- und Landebahnen 05 L/R. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136 m über NN betroffen. Unterhalb der genannten Höhe bestehen aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine spätere Bebauung. Es ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der festgesetzte Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist nicht berührt.

7. Artenschutz

Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen (z. B. Jagdfasan). Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

8. Insektenverträgliche Beleuchtung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

9. Eingriffsregelung

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 108 ermöglicht wird, wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) ermittelt und umfasst insgesamt 22.469 Werteinheiten.

Als Maßnahme Nr. 27 des Ökokontos der Stadt Kaarst wird im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Linning in der Gemarkung Büttgen, Flur 2, Flurstück 149 und 150 nach Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen im Jahr 2015 eine natürliche Sukzession zugelassen mit dem Ziel, dass sich standorttypischer Laubwald entwickelt. Ein Anteil dieser Maßnahme im Umfang von 22.469 Werteinheiten wird den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 108 zugeordnet.

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

10. Bebauungsplan Nr. 21

Der Bebauungsplan Nr. 108 ersetzt in seinem Geltungsbereich die durch ihn überplanten Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 vom 19.08.1972.

11. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Indizes [A] bis [C] sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung (siehe Textl. Festsetzung Nr. 6.1.3) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

12. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich 111, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.