



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**  
**MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**  
**1,0** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
- Definition Wandabschnitt**  
 [A]
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
**St** Stellplätze  
**Ca** Carports  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)  
 In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Vergnügungstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.  
 Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
 In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen, unzulässig.  
 In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Der Anteil der Wohnungen darf jedoch nicht mehr als 49 % der Nutzfläche betragen.  
 Nichtzulassung von bestimmten Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)  
 In dem als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3) ausgeschlossen.
- Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Carports (CP) zulässig. Garagen sind unzulässig.
- Verbot der Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Ein- und Ausfahrten der Flächen für Stellplätze (St) und Carports (CP) zu den angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen des östlich angrenzenden Hagelkreuzweges und des nördlich angrenzenden Fußweges sind nicht zulässig.  
 Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an den gewerblichen Schallschutz gemäß Nr. 6 der textlichen Festsetzungen zulässig.
- 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 und b BauGB)**  
 Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Carports sind mind. drei, mindestens mittelkronige Laubbäume der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> (Innenmaß) groß und mindestens 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.  
 Pflanzenliste:  
 Baumarten 2. Ordnung, für überwiegend versiegeltes Umfeld, nicht-lebensraumtypisch, Hochstämme, 3 x v. m. B., StU mind. 18 - 20 cm  
 Acer campestre Feldahorn  
 Acer campestre 'Eisrig' Kugel-Feldahorn  
 Acer campestre 'Green Column' Schmalkröniger Feldahorn  
 Acer rubrum Rot-Ahorn  
 Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Säulenhainbuche  
 Celtis australis Europäischer Zürgelbaum  
 Corylus colurna Baumhasel  
 Liquidambar styraciflua Amberbaum  
 Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere i.S.  
 Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere  
 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen vier Pyramiden-Hainbuchen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.
- Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**  
 Dachflächen von Carportanlagen sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Begrünung der Dachfläche unter den Photovoltaik-modulen ist zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
**Schallschutz**  
 Entlang der mit [A] gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist an der östlichen Begrenzung der Stellplatzfläche eine geschlossene Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad von R<sub>w</sub>=25 db(A)) mit einer Höhe von mind. 3,7 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die direkt angrenzende fertig ausbaute öffentliche Wegefläche (Flurstück 906) im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Die Lärmschutzwand ist an die bestehende Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des heutigen Kundenparkplatzes lückenlos anzuschließen. Entlang der mit [B] gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist an der nördlichen Begrenzung der Stellplatzfläche eine geschlossene Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad von R<sub>w</sub>=25 db(A)) mit einer Höhe von mind. 4,0 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Im Westen ist die Lärmschutzwand lückenlos an das bestehende Gebäude anzuschließen. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die direkt angrenzende fertig ausbaute öffentliche Straßenfläche „Am Hagelkreuz“ im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.  
 Ausnahmen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können zugelassen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Schutzmaßnahmen mit gleicher Abschirmwirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausreichend sind.  
**Grundwasserschutz**  
 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachendeckungen ist nicht zulässig.

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

- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)**  
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

### III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

- Erdbezone**  
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbezone 1, Untergunklasse T laut der Karte der Erdbezoenen und geologischen Untergunklassen der Bundesrepublik Deutschland. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbegebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

### IV. Hinweise

- 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.  
 Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischentlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.  
 Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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 Verwitterung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, oder  
 • Strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.
- Bodendenkmäler**  
 Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische 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.
- Eingriffserregung**  
 Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 127 ermöglicht wird, wird durch gründerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach der Methode „Numerische Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ermittelt und umfasst insgesamt 218 Werteeinheiten.  
 Als Maßnahme Nr. 27 des Okokontos 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 216 Werteeinheiten wird dem Eingriff im Bebauungsplan Nr. 127 zugeordnet.  
 Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**  
 Über eine Baueinzelregelung sind Gehölzrücken und Gebäuderückbau auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken, d.h. auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Sollte die Beachtung dieser Baueinzelregelung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, könnte die Fassadenbegrenzung vorsorglich außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um Brutnester am Gebäude vorzuzugeln. Ansonsten wäre über eine baubiologische Begleitung sicher zu stellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungen den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.  
 Die auf Brutvögel bezogene Baueinzelregelung ist im vorliegenden Fall auch bezüglich der Zwergfledermaus als Minderungsmaßnahme wirksam, da die Art - wenn sie denn überhaupt vorkommt - vornehmlich im Sommerhalbjahr an dem Gebäude zu erwarten wäre. Ist diese Baueinzelregelung nicht mit den Bauabläufen vereinbar, ist frühestens 5 Tage vor Rückbau des Gebäudes eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen. Dabei sind die potentiell von Fledermäusen nutzbaren Strukturen (z. B. Attika-Verbindungen) durch eine fachkundige Person zu überprüfen und ggf. vorsorglich zu entfernen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, über die eine Tötung vermieden wird.  
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Stellplatzanlage nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.
- Betriebsgeräusche / Hinweise zum Lärmschutz**  
 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden schützenswerten Nutzungen sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten (ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, 04.10.2021) die Oberflächen des Kundenparkplatzes wie folgt auszuführen:  
 • Oberflächliche Zufahrt: geriffelter Gussasphalt  
 • Stellplatzanlage: ungesagte Pflastersteine
- Luftverkehr**  
 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, im Anflugssektor 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. NNH) betroffen. Es ist mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzliche Lärmschutzbereich des Flughafens ist nicht berührt.
- Kampfmittel**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Luftgraben) seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nach dessen Mitteilung nicht erforderlich. Die Befragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung bei der Bezirksregierung.  
 Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 abzuschleifen.  
 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflanzgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung ist zu beachten.
- Einhaltbarkeit 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.

### 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. 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

**Landesnaturerschutzesetz (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. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 24.08.2021 aufgestellt worden.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Kaarst, den 23.04.2023  
 Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
 (Sigrd Burkhardt)  
 Technische Beigeordnete

**6. BEKANNTMACHUNG**  
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **30.06.2023** 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 03.07.2023  
 Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
 (Sigrd Burkhardt)  
 Technische Beigeordnete

**2. 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 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2022 erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 24.04.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 24.04.2022 aufgefordert worden.  
 Kaarst, den 23.04.2023  
 Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
 (Sigrd Burkhardt)  
 Technische Beigeordnete

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2022 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.11.2022 hat dieser Planentwurf mit Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 öffentlich ausgelegt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 21.12.2022 aufgefordert worden.  
 Kaarst, den 23.04.2023  
 Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
 (Sigrd Burkhardt)  
 Technische Beigeordnete

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.06.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.  
 Kaarst, den 23.06.23  
 Die Bürgermeisterin  
 Ursula Baum

**5. AUSFERTIGUNG**  
 Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.  
 Kaarst, den 23.06.23  
 Die Bürgermeisterin  
 Ursula Baum

## Bebauungsplan Nr. 127

„Rewe Neusser Straße“  
 – Kaarst –

**kaarst\***  
 \* Stadtentwicklung, Stadtplanung und Klima

Gemarkung: Kaarst Flur: 7  
 Maßstab 1 : 500  
 1. Ausfertigung