kaarst*

# Textliche Festsetzungen

# B-Plan Nr. 112
# -Büttgen-

| | |
|---|---|
| **Nr.** | 112 |
| **Bezeichnung/Lage** | August-Thyssen-Straße/Bruchweg |
| **zugehörige BauNVO** | 2017 |
| **Rechtskraft** | 29.09.2023 |

kaarst*

# Bebauungsplan Nr. 112

„August-Thyssen-Straße/Bruchweg“
– Büttgen

## Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Stadtplanung und Klima (März 2023)

# Inhaltsverzeichnis


**1 Textliche Festsetzungen 2**
1.1 Art der baulichen Nutzung 2
1.2 Maß der baulichen Nutzung 3
1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 3
1.4 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien 5
1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) 5

**2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 6**
2.1 Dachgestaltung 6
2.2 Werbeanlagen 6
2.3 Grundstückseinfriedungen 6
2.4 Abfallsammelbehälter und –plätze 6

**3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB 6**
3.1 Maßgebliche Außenlärmpegel 6
3.2 Altablagerung und Altstandorte 6
3.3 Erdbebenzone 7

**4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 7**

**5 Hinweise 8**
5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen 8
5.2 Lärmimmissionsvorbelastung 8
5.3 Luftfahrt 8
5.4 Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Kaarst 8
5.5 Starkregenvorsorge 8
5.6 Niederschlagswasserbeseitigung 8
5.7 Baugrund 9
5.8 Kampfmittel 9
5.9 Bodendenkmale 10
5.10 Bodenschutz 10
5.11 Lichtimmissionen 11
5.12 Baum- und Vegetationsschutz 11
5.13 Artenschutz 11
5.14 Bebauungsplan Nr. 21 11
5.15 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften 11

# 1 Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1.1 Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets

Das gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 gegliedert. Die Nutzung im Gewerbegebiet wird nach den folgenden Festsetzungen eingeschränkt.

### 1.1.2 Zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht.

Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem Gewerbegebiet (alle Teilgebiete) ausnahmsweise Verkaufsstellen zugelassen werden können, wenn diese

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet sind und die
- die Verkaufsfläche einen Anteil von insgesamt maximal 10 %der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs

nicht überschreitet.

*Hinweis*
*Großhandels-, online-Handels- und Handelsbetriebe mit Kraftfahrzeugen werden vom Einzelhandelsausschluss nicht berührt.*

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets sind in den Gewerbeteilgebieten GE 1 und GE 3 außerdem Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, d. h.

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33 c, 33 d und 33 i der Gewerbeordnung (Gewerbeordnung – GewO - vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2146)
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a GewO, ausgerichtet ist
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Renn-, Wett- und Lotteriegesetz, vermitteln sowie
- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen

werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

Abweichend davon können in dem Gewerbeteilgebiet GE 4 Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a GewO, ausgerichtet ist ausnahmsweise zugelassen werden.

### 1.1.3 Zulässige Wohnnutzungen in den Gewerbeteilgebieten GE 2 und GE 4

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandene Wohnbebauung auf folgenden Flurstücken innerhalb des festgesetzten Gewerbeteilgebiets GE 3

- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 148 (Bruchweg Hausnr. 136)
- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 257 (Bruchweg Hausnr 140) und
- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 343 (Bruchweg Hausnr. 148)
- Gemarkung Büttgen, Flur 12, Flurstück 184 (August-Thyssen-Str. Hausnr. 7, 9)

erweitert und geändert werden darf, wenn dabei keine neue, d. h. zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Änderungen an den Wohngebäuden, d. h. die Umgestaltung, Modernisierungsmaßnahmen oder ein Rückbau sind zulässig.

Erweiterungen an den vorhandenen Wohngebäuden dürfen bis zu einem Abstand von maximal 3,00 m zu den einzelnen Fassadenseiten der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhandenen Wohngebäude vorgenommen werden und müssen mit dem Wohngebäude verbunden sein.

*Hinweis*
*Die nach § 6 BauO NRW 2018 einzuhaltenden Abstandsflächen sind zu beachten.*

#### 1.1.4 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes

In den Gewerbeteilgebieten sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass *(Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände)* des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV NRW) vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 nicht zulässig:

Im **GE 1** und im **GE 2** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im **GE 3** und **GE 4** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV der Anlage 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

#### 1.1.5 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

### 1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 1.3.1 Insektenverträgliche Beleuchtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

### 1.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² zu mindestens 50 % bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Notwendige technische Anlagen, zulässige Dachaufbauten, Bereiche mit Dachluken/-fenstern, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

*Hinweis*
*Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auch über der Dachbegrünung zulässig.*

### 1.3.3 Straßenbegleitgrün

Innerhalb der Gewerbeteilgebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB parallel zu den Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets (Daimler-Straße, August-Thyssen-Straße) hochstämmige Laubbäume der unter 1.3.6 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Baumpflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m bis maximal 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie/Straßenverkehrsfläche vorzunehmen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt mindestens 10,00 m bis maximal 15,00 m.

### 1.3.4 Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 150 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - soweit keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Bestimmungen entgegenstehen – mindestens ein Baum der unter 1.3.6 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die unter 1.3.3 festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang von öffentlichen Straßen (Straßenbegleitgrün) darf hierbei angerechnet werden.

### 1.3.5 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter 1.3.6 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

### 1.3.6 Pflanzenauswahl

Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Liste einzusetzen, wobei 3x verpflanzte Ballenware mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu verwenden ist. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 1
Baumarten 2. Ordnung, standortheimisch, Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Populus tremula* | Zitterpappel |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Salix alba* | Silberweide |

Pflanzenauswahlliste 2
Baumarten 2. Ordnung, für überwiegend versiegeltes Umfeld, Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

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

### 1.4 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Von der Festsetzung können Ausnahmen im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden

- aus Gründen des Allgemeinwohls oder
- wenn die Durchführung des Bebauungsplans nachweislich zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

*Hinweise*

- *Dachfläche bedeutet hier die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den jeweiligen Grundstücken in den Baugebieten errichtet werden.*
- *Nutzbare Dachfläche ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die nutzbare Dachfläche ist zu ermitteln, wobei die nicht nutzbaren Teile (in m²) von der Gesamt-Dachfläche abzuziehen sind; nicht nutzbar sind insbesondere*
  - *ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)*
  - *erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume beschattete Teile von Dachflächen*
  - *von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.*
- *Begrünte Dachflächen: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auch über einer Dachbegrünung zulässig.*
- *Solarmindestfläche: Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*

### 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

#### 1.5.1 Schutz vor Außenlärm

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:

$R'_{w,\,ges} = La - K\ Raumart$

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] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind in den mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gekennzeichneten Bereichen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

#### 1.5.2 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.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 folgende Gestaltungsregelungen getroffen:

### 2.1 Dachgestaltung

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie sonstige nach 1.2.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 112 ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten, müssen einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten.

### 2.2 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 112 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 50,00 m über NHN zulässig.

### 2.3 Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

### 2.4 Abfallsammelbehälter und –plätze

Abfallsammelbehälter und –plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbaren Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

## 3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

### 3.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01*)* zur Bestimmung von Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet *(Quelle: ACB 0123-409429-891, „Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen und den Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „August-Thyssen-Straße/Bruchweg – Büttgen“ ACCON Köln GmbH, Januar 2023)*.

### 3.2 Altablagerung und Altstandorte

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 112 vermerkt der Rhein-Kreis Neuss eine Altablagerung und folgende Altstandorte, die im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

- Ka-0231,00: Unsystematische Ablagerung aus dem Jahre 1956. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0146,00: Ehemaliger Standort zur Herstellung von Elektrogeräten. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0147,00: Ehemaliger Standort für Maschinenbau. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0264,00: Ehemaliger Standort eines Abschleppdienstes. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0269,00: Ehemaliger Standort einer Lackiererei. Bisher wurden auf der Fläche keine Untersuchungen durchgeführt.
- Ka-0244,00: Standort für eine Kfz-Reparatur. Bei einer Ortsbesichtigung im Jahre 2011 wurde festgestellt, dass die gleiche Nutzung weiterhin besteht. Die Fläche wurde aus dem Kataster entlassen. Bei einer Nutzungsänderung des Geländes ist der Altlastenverdacht erneut zu bewerten.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen sind durch fachlich qualifizierte Gutachtende zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.
2. Anfallender Bodenaushub ist durch die Gutachtenden zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

### 3.3 Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T.

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

## 4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im Anflugsektor der Pisten 05L und 05R. Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe im Plangebiet 136 m über Normal-Null (NN). Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26, Luftverkehr, die von der Bauherrenschaft einzuholen ist.

# 5 Hinweise

## 5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) hingewiesen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wie z. B. Vorgärten und Gärten, sind demnach

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## 5.2 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn 57 und der K 37/K 37n ergeben oder ergeben können, z B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht nicht.

## 5.3 Luftfahrt

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 überschreiten, sind mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 in Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

## 5.4 Rohrleitungsnetz der Stadtwerke Kaarst

Das Pflanzen von Bäumen über Anlagen des Rohrleitungsnetzes der Stadtwerke Kaarst ist unzulässig, wenn diese den Bestand, die Betriebssicherheit oder Reparaturmöglichkeiten am Rohrleitungsnetz beeinträchtigen.

Baumpflanzungen sind mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse des Baums und der Außenkante einer ggf. betroffenen Anlage des Rohrleitungsnetzes der Stadtwerke Kaarst vorzunehmen. Wenn Baumpflanzungen mit in einem geringeren Abstand als 2,50 m zu der Außenkante einer ggf. betroffenen Anlage des Rohrleitungsnetzes der Stadtwerke Kaarst vorgenommen werden sollen, sind diese mit den Stadtwerken Kaarst abzustimmen. Ggf. notwendig werdende Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

## 5.5 Starkregenvorsorge

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens (HQ100) an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich *(LANUV NRW 2022)*.

Eigentümer:innen und Bauherr:innen haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

## 5.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Trennsystem entwässert.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Bei einer Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten. Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf oder beim Erftverband von der Bauherrenschaft eingeholt werden und sollen der Stadt Kaarst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

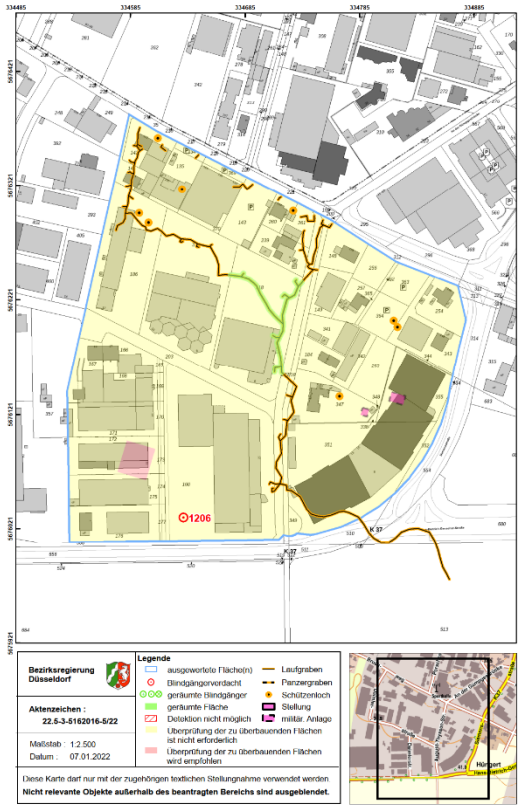
## 5.7 Baugrund

Es wird empfohlen, 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.

## 5.8 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf weist in seiner Stellungnahme vom 7. Januar 2022 im Rahmen der Beteiligung gemäß§ 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des II. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Schützenloch, Laufgraben und militärische Anlage).

Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich sowie der konkreten Verdachte:



*Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst*

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ des KBD NRW – Rheinland wird hingewiesen.

## 5.9 Bodendenkmale

Nach Angaben des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Schreiben an die Stadt Kaarst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. Februar 2022) ist auf historischen Karten des 19. Jh. im nördlichen Plangebiet eine kleinteilige Bebauung erkennbar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese durch die bisherige Nutzung der Fläche überprägt wurde.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

## 5.10 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst flächensparend zu 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.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird 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,

- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### 5.11 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 ist zu beachten.

### 5.12 Baum- und Vegetationsschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16. September 2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25. Juli 2006) regelt den Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt. Nicht unter den Schutz fallen Pappeln (mit Ausnahme der heimischen Zitter- und Schwarzpappel), Weiden, Birken und Obstbäume (mit Ausnahme hochstämmiger Obstbäume) sowie Nadelgehölze.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Die Baumreihen entlang der K 37 (Hans-Dietrich-Genscher-Straße) sind Bestandteil einer nach § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG NRW) geschützten Allee.

### 5.13 Artenschutz

Vor dem Rückbau von Gebäuden ist über eine qualifizierte Begutachtung sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten und auf Gebäudefledermäuse vermieden werden können.

Gehölzrodungen sind zum Schutz von Brutvögeln im Sinne von §39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zu legen. Sollte eine Beachtung dieser Bauzeitenregelung nicht möglich sein, ist sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

### 5.14 Bebauungsplan Nr. 21

Der Bebauungsplan Nr. 112 ersetzt in seinem Geltungsbereich die durch ihn überplanten Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 (Blätter 6 und 7) vom 19. August 1972.

### 5.15 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

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