



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 113, Teil A3 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

113, Teil A3
Commerhof
2017
29.12.2023

Bebauungsplan Nr. 113, Teil A3 „Commerhof“ – Büttgen –

Textliche Festsetzungen (Stand: 31.08.2023)

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 3 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 baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 2,0 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 2,0 m - von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° gelten als Flachdächer.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche über das in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelte Maß hinaus (Überschreitung 50%) bis 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich ihrer Zufahrten bedingt ist.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen Terrassen und ihre Überdachungen sowie eingeschossige Wintergärten die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Ausgenommen ist die Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt (Vorgarten). Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Garagen ausgeschlossen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports und Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Garagen müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Stellplätze sind auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig.

5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

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

Auf Dachflächen der Hauptbaukörper sind auf mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zu errichten.

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

7.1. Schutz von schutzbedürftigen Räumen

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:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

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 L_a [dB] ist in der Karte "maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109" gekennzeichnet.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

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 dargestellt oder dass
- aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w, ges}$ zulässig.

Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafräumenfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.

7.2. Lärmschutzhindernis

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Maßnahmenbestimmung „Schallhindernis“ ist auf einer Länge von mindestens 112 m ein zusammenhängendes, geschlossenes Schallhindernis (bspw. Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 43,8 m über NHN (Meter über Normalhöhennull) zu errichten. Das Schallhindernis muss einen Mindestwert für die Luftschalldämmung von $DLSI,G = 28$ dB nach DIN EN 1793-6 aufweisen. Das Schallhindernis kann als reflektierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust < 3 dB (nach DIN EN 1793-5) ausgeführt werden.

7.3. Schutz von Außenwohnbereichen

In Bereichen, die einen Gesamtbeurteilungspegel Verkehr von über 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nicht zulässig, es sei denn, dass durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schallmindernde Maßnahmen Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln < 62 dB(A) entstehen. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Außenwohnbereich errichtet wird.

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

8.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1.1. Bäume auf Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Baugrundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (3x v., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste I unter 5.1.5 oder ein hochstämmiger Obstbaum (3xv., StU mind. 10-12 cm) gemäß Pflanzliste II unter 5.1.5 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

8.1.2. Stellplatzbegrünung

Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum II. oder III. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste III unter 5.1.5 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die unter 5.1.1 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

8.1.3. Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) mit einer Neigung von bis zu 15° dauerhaft extensiv zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen auf bis zu 30% der Dachfläche ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen sowie Hauseingänge genutzt werden.

Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt mindestens 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.1.4. Vorgartenbegrünung

Der Vorgarten ist in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind im Vorgarten nicht zulässig. Der Versiegelungsanteil des Vorgartens darf insgesamt 50 % nicht überschreiten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze über deren Seite die Zuwegung zum Gebäude erfolgt auf der gesamten Breite der Straßenverkehrsfläche.

8.1.5. Pflanzlisten

Pflanzliste I

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Kulturbirne (*Pyrus communis*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)

Pflanzliste II

- Apfel 'Elstar' (*Malus domestica* 'Elstar')
- Apfel 'Roter Boskoop' (*Malus* 'Roter Boskoop')
- Birne 'Gute Luise' (*Pyrus communis* 'Gute Luise')
- Hauszwetsche (*Prunus* 'Hauszwetsche')
- Hedelfinger Riesenkirsche (*Prunus* 'Hedelfinger Riesenkirsche')
- Konstantinopeler Apfelquitte (*Cydonia* 'Konstantinopler Apfelquitte')
- Echte Mispel (*Mespilus germanica*)

Pflanzliste III

- Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Esche (*Fraxinus excelsior* 'Geessink')
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt')
- Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')

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

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

1.1. Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) und/oder mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dacheindeckung sind hochglänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

1.2. Einfriedungen

Innerhalb von Vorgärten sind Grundstückseinfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen auch außerhalb der Vorgärten lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke an der Grundstücksgrenze und innenliegendem Zaun mit einem maximalen blickdichten Anteil von 20 % bezogen auf die Fläche des Zaunes zulässig. Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

1.3. 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.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß 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“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer baubedingten signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

4. 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.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. 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.

5. 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.

6. Eingriffsregelung

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 113 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.

Die Planung beansprucht überwiegend Biotope von mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des Status quo und des Planungszustands ergibt ein Kompensationsdefizit von -20.197 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Kaarst (Gemarkung Büttgen, Flur 2, Flurstück 368 tlw.) ausgeglichen wird.

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

7. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in textlicher Festsetzung Nr. 8.1.1 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die in textlicher Festsetzung Nr. 8.1.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

8. Luft-Wärmepumpen oder ähnliche stationäre Geräte

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, 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.

9. 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.