



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 126 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

126
Rathausstraße
2017
08.03.2024



Bebauungsplan Nr. 126 **„Rathausstraße“**

Textliche Festsetzungen

erstellt durch:
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

im Auftrag der Stadt Kaarst
Bereich 61 Stadtplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO

In den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Vergnügungstätten, soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Nr. 2 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

In dem urbanen Gebiet MU1 ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig. In den urbanen Gebieten MU2 ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung / Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.), durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 20 % der Dachfläche nicht übersteigen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen in den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Balkone und Terrassen bis max. 2,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung darf in der Summe bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss umfassen. Diese Beschränkung der Überschreitung auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss gilt nicht für Terrassen.

4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

§ 12 BauNVO

In den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den als „Fläche für Garagen (GA)“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dem als „Fläche für Tiefgaragen (TG)“ gekennzeichneten Bereich zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Flächen gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Versorgungsträger

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, 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: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärm- pegel (L _A)
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 L _a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		
Dabei ist:		
L _a	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, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	
K _{Raumart} = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches	
Mindestens einzuhalten sind:		
R' _{w,ges} = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliche
------------------------------	---

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Schlafräume, die ausschließlich Fenster in Fassadenabschnitten aufweisen, an denen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr in der Nachtzeit vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten.

6.2 Grundrissorientierung

Bei Fenstern von Schlafräumen im urbanen Gebiet MU1 bzw. im nördlichen urbanen Gebiet MU2, die einen Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts nicht überschreitet.

6.3 Ausschluss von Aufenthalts- und Schlafräume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Fassaden des urbanen Gebietes MU1, die entlang der in der Planzeichnung mit „Ausschluss von Aufenthalts- und Schlafräumen“ bezeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, Aufenthalts- und Schlafräume gemäß der DIN 4109 unzulässig.

6.4 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die mit einem Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) belastet sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel im Bereich der Balkone oder Loggien nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen, wenn die jeweilige Wohnung zusätzlich über einen Balkon oder eine Loggia verfügt, bei dem/der der Beurteilungspegel ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten wird.

7 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Anpflanzung von Bäumen entlang der Rathausstraße

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Rathausstraße in der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 19 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 23 hochstämmige Laubbäume sowie in der mit St gekennzeichneten Fläche mindestens zwei weitere hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.3 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage (Index A)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Index A mindestens 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.4 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° der Gebäude der Hauptnutzungen sind innerhalb der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) bzw. des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelementen oberhalb der extensiven Dachbegrünung sind zulässig.

7.5 Begrünung der Tiefgarage

Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TG) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

8 Örtliche Bauvorschriften

§ 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW

8.1 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

Ausnahmeweise sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig, wenn sie aus einer laubabwerfenden Hecke bestehen und wenn der Stamm der Hecke mindestens 0,3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück tritt. In diesem Fall ist innenseitig, ebenfalls mindestens 0,3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, das Setzen eines Maschendraht- oder Stabgitterzaunes in gleicher Höhe zulässig.

8.2 Müll- und Wertstoffbehälter

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

8.3 Abkleben von Fenster- und Schaufensterflächen

Das Abkleben oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schriftzüge oder Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, wenn diese insgesamt max. 10 % der jeweiligen Fensterfläche einnehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

HINWEISE

1 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten nachgewiesen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind Gebäudeabbrüche sowie Baufeldräumungen und Gehölzarbeiten im Zuge der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September. Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Niststätten europäischer Vogelarten auszuschließen.

Bezüglich möglicher Fledermausvorkommen in Bestandsgebäuden ist eine Prüfung im jeweiligen Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

Details hinsichtlich der Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen Nr. 112 A und B (Tillmanns, Stand August 2014) sowie der Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung zum Bebauungsplan Nr. 126 zu entnehmen (Tillmanns, Stand März 2022).

2 Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist außerdem der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume innerhalb einer Entfernung von weniger als 2,5 Meter von der (in der Mitte der Wohnwege) verlegten Gasleitung sind nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Dies gilt auch für die übrigen Versorgungsleitungen.

3 Beleuchtung im öffentlichen Raum

Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.

4 Bodendenkmäler

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 Erdbeben

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 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6 Grundwasser

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – Abteilung Grundwasser – Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

7 Kampfmittel

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.

8 Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

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. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

9 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.