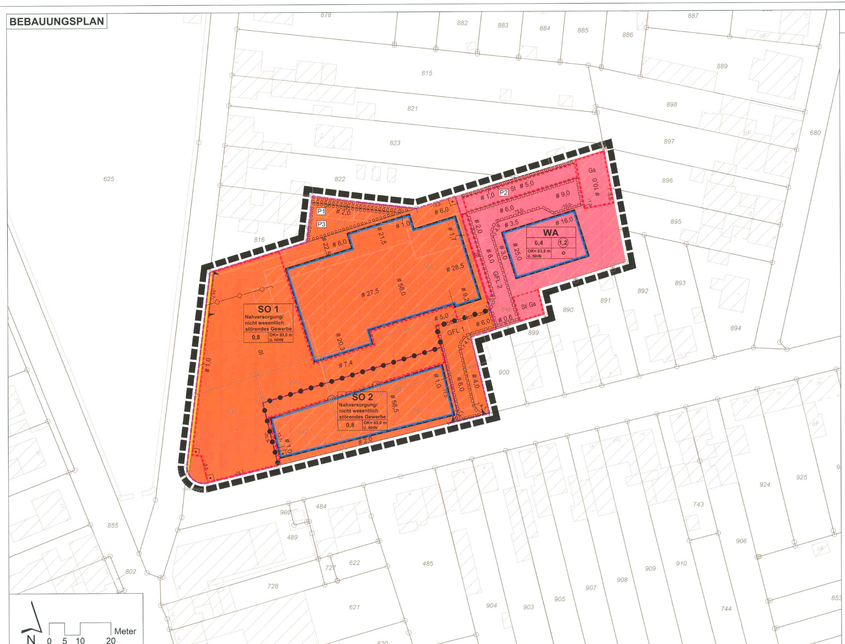
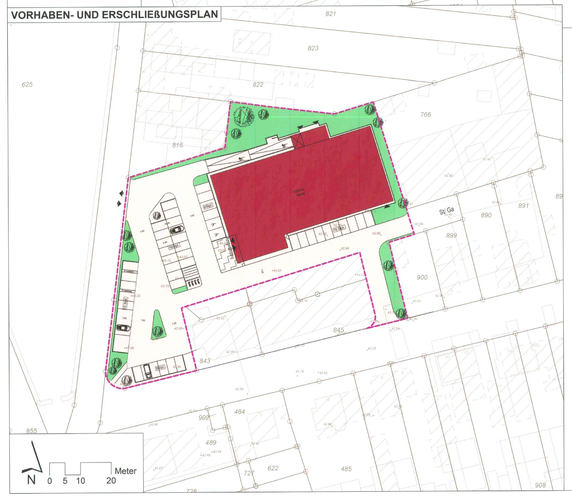
BEBAUUNGSPLAN



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
SO	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
	Abgrenzung der Art der Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

z.B. 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
(z)	Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. OK 83,0 m	Höhe Oberkante Gebäude in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
	Baugrenze

4. Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

St	Fläche für Stellplätze
Ga	Fläche für Garagen

5. Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche
	Einfahrtsbereich

6. Grünordnerische Maßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
F1 F2	Bezeichnung der Maßnahmen

7. Sonstige Planzeichen

	unterirdische Gasleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)

8. Bestandsdarstellungen/ Kartengrundlage

	Gebäudebestand
	Flurstücksgrenzen
844	Flurstücksnummern
	Bestandsbaum

9. Bemaßungen

z.B. # 6,0	Parallelmaß in Meter
z.B. -14,7-	Längenmaß in Meter
z.B. r 4,1	Radius in Grad
	rechter Winkel

ANSICHTEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF
Der Entwurf dieses Planes wurde von H+B Stadtplanung PartG mbB gefertigt.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
(Jens Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Der katasteramtlicher Bestand am 06.09.2022 wird als richtig bescheinigt und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

den 2023
O.b.V.i.A.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 08.12.2021 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

4. 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 16.02.2022 erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 18.03.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 18.03.2022 aufgefordert worden.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2023 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2023 hat der Planentwurf mit Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 17.05.2023 aufgefordert worden.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

6. EINGESCHRÄNKTE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in seiner Sitzung am 25.10.2023 die erneute verkürzte öffentliche Auslegung mit der Einschränkung beschlossen, dass nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen Anregungen vorgebracht werden können.
Nach ortsüblicher Bekanntachung am 30.10.2023 haben der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 03.11.2023 bis einschließlich 16.11.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 16.11.2023 aufgefordert worden.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

7. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum

8. AUSFERTIGUNG
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum

9. BEKANNTMACHUNG
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 01.03.2024 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 1.03.2024
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 **Sondergebiet „Nahversorgung/ nicht wesentlich störendes Gewerbe" (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Im SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmitteldiscountmärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Kaarster Sortimentsliste" (siehe Anlage) und einer Verkaufsflächenzahl von 0,2058. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche muss mindestens 90 % betragen.

Im SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
a) Zoofachmärkte mit Zooartikel als Kernsortiment und einer Verkaufsflächenzahl von 0,2726;
b) Metzgereien mit Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment und einer Verkaufsflächenzahl von 0,0852;
c) Bäckereien mit Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment und einer Verkaufsflächenzahl von 0,0568;
d) Büngebäude und -räume;
e) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
f) Räume für freie Berufe.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter an Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren.

1.2 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 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 Bebauungsplans.

1.3 **Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (mit der Stadt Kaarst) verpflichtet.

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

2.1 **Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NHN).
Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern an dem höchsten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen.

2.2 **Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie durch äußere Umwehrungen von Dachterrassen, Balkonen und Loggien (wie Brüstungen, Geländer) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 **Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungstreppenhäuser, Sonnenschutzeinrichtungen) und Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3.2 **Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Im Sondergebiet ist eine Überdachung der oberirdischen Stellplätze nicht zulässig.

4.3 Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes sind überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen sowie überdachte Fahrradstellplätze allgemein zulässig.

5. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit der Bezeichnung „GFL 1" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit der Bezeichnung „GFL 2" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Auf mindestens 50 % der Dachfläche des innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Lebensmitteldiscountmarktes sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Schnittbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 1" ist eine zweireihige, 2 m breite Schnitthecke z. B. mit Hainbuche oder anderen heimischen Arten anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.1.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 2" ist eine 1 m breite Schnitthecke z. B. mit Hainbuche oder anderen heimischen Arten anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 3" sind zwei Bäume gemäß der in der unterstehenden Pflanzliste aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Lage Fläche ist mit einer Raseneinsaat zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Mindestpflanzqualität:
Bäume II. Ordnung Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Pflanzarten:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Acer rubrum 'Armstrong'	Schmalkroniger Rotahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkroniger Stadtulme

Für die Baumstandorte sind die Qualitätskriterien der FLL-Empfehlungen „Baumpflanzungen / Teil 2" zugrunde zu legen.

7.2.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze „St" innerhalb des Sondergebietes sind fünf Bäume gemäß der Arten und Mindestqualitäten unter 7.2.1 zu pflanzen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauO NRW)

1.1 **Fassadengestaltung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

1.2 **Vorgartengestaltung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der GFL-Fläche und den Baugrenzen in der kompletten Breite des Grundstücks.

1.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind aus natürlichen Materialien (Naturstein, Holz, Hecken) herzustellen. Kunststoff- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.

1.4 **Abfallsammelbehälter**

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.

C. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von dem Altstandort Ka-0163.00 betroffen. Es handelt sich hierbei um eine Tankstelle. Im Jahre 2001 wurde auf dem Gelände eine Begehung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Begehung befand sich auf dem Grundstück die Sauerkrautfabrik Anker mit Eigenbedarfstankstelle und ein Lebensmittelgeschäft. Die Eigenbedarfstankstelle (oberirdischer Dieseltank mit Zapfsäule) steht auf einer Betonplatte. In einer der Hallen steht ein oberirdischer Heizöltank. Bodenuntersuchungen wurden auf dem Gelände bisher nicht durchgeführt. Für den Rückbau der aktuellen Bestandsbebauung gelten folgende Auflagen.

1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der des Altstandortes sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter 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 den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

D. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Luftverkehr

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NHN. Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

2. Wasserschutzzone

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzentnahmen wie z.B. Rodungen sowie die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.
Um eine Tötung von gebäudebrewohnenden Vögeln und Fledermäusen zu verhindern, sollten abzubrechende Gebäudestrukturen unmittelbar vor dem Rückbau durch einen(n) Fachmann/-frau im Rahmen einer Besatzkontrolle überprüft werden. Ggf. sind künstliche Nisthilfen als Ersatzquartiere zu installieren.

Über die allgemeinen Artenschutzmaßnahmen hinaus empfiehlt die durchgeführte Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen:
- Schädigungen am Wohn- und Geschäftshaus und der Fuge im Bereich der überdachten Zufahrt sollten vor dem Abriss auf einen Fledermausbesatz kontrolliert werden (z. B. unter Einsatz eines Hubsteigers, Taschenlampe und Endoskop).
- Günstigster Zeitpunkt für den Abriss in diesem Bereich ist die Zwischenquartierphase im Oktober / November (Wochenstuben sind bereits verlassen und Winterquartiere noch nicht besetzt) und von März bis Mitte April (die Fledermäuse sind wieder aktiv und haben ihre Wochenstuben noch nicht bezogen).
- Sollten während der Abrissarbeiten Fledermäuse aufgefunden werden, so ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- Um das Quartierpotenzial dauerhaft zu erhalten, wird vorsorglich die Anbringung von fünf Fledermauskästen an den neuen Gebäuden vorgesehen.
- Rodung des mit Efeu berankten Schuppens und Abnahme des Nistkastens zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September.

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 der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume, die in einer Entfernung von weniger als 2,5 Meter von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische 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.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §,4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die dicht menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

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.

Grundwasser

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

Immissionsschutz

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen die im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

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.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser, zur Brauchwasserversorgung 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.

Anlage - Kaarster Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Sortiment	**Wirtschaftszweige (WZ 2008)**
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
Drogeriewaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75), sonstige Artikel (ohne Antiquitäten und Gebrauchtwaren) (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	Apotheken (WZ 47.73) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
Schnittblumen	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Bekleidung / Wäsche	Bekleidung (WZ 47.71), Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf)
Schuhe	Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Haushaltswaren	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2) Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge) Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)
Bücher	Bücher (WZ 47.61)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Bastelartikel / Künstlerbedarf	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur kunstgewerbliche Erzeugnisse)
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
Optische und akustische Geräte	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) (hier nur optische Erzeugnisse) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur akustische Artikel)
Spielwaren	Spielwaren (WZ 47.65)
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (außer Campingartikel und Großgeräte) Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4), Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse)
Elektrokleingeräte	Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör	Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)
Musikalien	Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Fahrräder	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Lampen und Leuchten	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)
KFZ-/ Motorradzubehör	Kraftwagenteile- und -zubehör (WZ 45.32)
Zooartikel	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)
Campingartikel	Sport- und Campingartikel (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
Sportgroßgeräte	Sport- und Campingartikel (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")	Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)
Möbel (einschl. Küchen und Büromöbel)	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59)
Baumarktsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke), Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53)
Gartenmarktsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Grob-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen) Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser, -möbel)

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Übersichtsplan M.: 1: 5000

kaarst* STADT Kaarst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 - Nahversorgung Büttgen-Nord - - Büttgen -

Maßstab 1 : 500
1. Ausfertigung