



Legende Planzeichnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>	<p>Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>O offene Bauweise</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>St Sonstige Planzeichen</p>	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 7.5.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p>	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung 6.2.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung 7.5.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse</p> <p>GH 54,5 m ü. NNH Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern über NNH</p>	<p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsfahrbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>FD Flachdach (Dachneigung max. 15°)</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p>	<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p>

<p>1. ENTWURF</p> <p>Der Entwurf dieses Planes wurde vom _____ gefertigt.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern im Auftrag</p> <p>(Jens Beek) Bereichsleiter</p>	<p>2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT</p> <p>2.1 Der katastrale Bestand am _____ wird als richtig bescheinigt.</p> <p>_____ den _____, den _____, d.b.V.I _____</p> <p>2.2 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>_____ den _____, den _____, d.b.V.I _____</p> <p>(Harald Droste) Technische Beigeordnete</p>	<p>3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom _____ aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern in Vertretung</p> <p>(Harald Droste) Technische Beigeordnete</p>	<p>4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN</p> <p>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 § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig. Nach örtlicher Bekanntmachung am _____ erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum _____ aufgefordert worden.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern in Vertretung</p> <p>(Harald Droste) Technische Beigeordnete</p>	<p>5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am _____ hat dieser Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum _____ aufgefordert worden.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern in Vertretung</p> <p>(Harald Droste) Technische Beigeordnete</p>
---	---	--	---	---

<p>6. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung einschließlich der Begründung beschlossen.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern</p> <p>Ursula Baum</p>	<p>7. AUSFERTIGUNG</p> <p>Dieser Plan wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern</p> <p>Ursula Baum</p>	<p>8. BEKANNTMACHUNG</p> <p>Mit der örtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am _____ 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.</p> <p>Kaart, den _____, den Bürgermeistern in Vertretung</p> <p>(Harald Droste) Technische Beigeordnete</p>
--	--	--

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung

Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421) in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) bekanntgemacht am 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit geltenden Fassung

Landeswassergesetz (LWG) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit geltenden Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) in der derzeit geltenden Fassung

Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) in der derzeit geltenden Fassung

- ### I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt: In dem mit WA (Algemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugelände sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NNH) festzusetzen.

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 abdecken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeschuldschuss einschließlich Attika. Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° gelten als Flachdächer.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Festsetzung der überbaubaren Flächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen Terrassen und ihre Überdachungen sowie Vordächer die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
 - Nebenanlagen, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Carports (oberirdische Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.
 - 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 den dafür geeigneten Dachflächen Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zu installieren und zu betreiben.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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:

$R_{w,ges} = L_A + K_{Raum}$

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 4109-1:2018" 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 anderer Gebäudekörper oder durch die Eigenabschirmung des betreffenden Gebäudes tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, 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 im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.
- Schalldämmis
- Schutz vor Außenwärmehaushalten
- 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)

- Grundstücksbegründung
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Hausgärten
- Stellplatzbegründung
- Dachbegründung
- Ortsrandbegrenzung (Pflanzgebietsfläche)
- Pflanzlisten

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Zuwegungen, Terrassen, Fahrradstellplätze, Stellplätze und deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen unverriegelt zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind in diesen Bereichen unzulässig.
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Hausgärten

Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Grundstücken je angefangener 600 m² Baugrundstückfläche ein standortgerechter hochstammiger Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gem. Pflanzliste I (3 x v., mit Ballen, STU mind. 16-18 cm) nach DIN 18916 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Stellplatzbegründung

Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter hochstammiger Laubbaum II. oder III. Ordnung gem. Pflanzliste III (3 x v., mit Ballen, STU mind. 16-18 cm) 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 die unter 7.2 festgesetzten Baumartenzusammensetzungen angerechnet werden. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mind. 12 m³ vorzusehen. Die Baumstämme sind gegen Überfahren zu schützen.
- Dachbegründung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports) 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 Begründung gilt nicht für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind aufgeständert über der Dachbegründung zulässig.
- Ortsrandbegrenzung (Pflanzgebietsfläche)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücke mit festgesetzten Flächen entlang des Schallhimmels einer Straßenseite zu pflanzen (Pflanzabstand 1,20 m, mind. 5 Straucharten). Außerhalb des Schutzstreifens des Kanals entlang der L 381 sind zudem innerhalb der Pflanzgebietsfläche drei Pflanzungen (Pflanzabstand min. 8,0 m) vorzunehmen. Zu verwenden sind Gehölzarten der Pflanzliste IV. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.
- Pflanzlisten

Pflanzliste I: Heilmische Gehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 2,00 m, 2 x v., 60-100cm

 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus I.S. (Weißdorn I.S.)
 - Fagus sylvatica (Rothbuche)
 - Ilex aquifolium (Stechhölchen)
 - Ligustrum vulgare I.S. (Gemeiner Liguster I.S.)
 - Pyracantha coccinea I.S. (Feuerdorn I.S.)
 - Taxus baccata (Gemeine Eibe)

Pflanzliste II: Baumarten 2. oder 3. Ordnung für Hausgärten, Hochstämme, STU mind. 16-18 cm

 - Acer campestre (Elsäule) (Kugel-Feldahorn I.S.)
 - Acer pseudoplatanus 'Globosum' (Kugel-Ahorn)

- Amelanchier lamarckii (Kupfer-Feleisenbirne)
 - Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Feleisenbirne I.S.)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
 - Fraxinus excelsior 'Geesinkii' (Esche I.S.)
 - Fraxinus ornus (Büchsenesche)
 - Liquidambar styraciflua (Amber)
 - Malus sylvestris (Wildapfel)
 - Prunus padus 'Schloss Tietert' (Traubenkirsche I.S.)
 - Prunus pseudo-cerasus 'Umbracolorata' (Kugelskokie)
 - Sorbus aria (Mehlbäure)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)
- Pflanzliste III: Stadtklimatypische Baumarten 2. Ordnung für überwiegend versiegeltes Umfeld, Hochstämme 3 x v., mit Ballen, STU mind. 16-20 cm, Kronenansatz bei 2,20 m
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer campestre 'Elsäule' (Kugel-Feldahorn)
 - Acer campestre 'Green Column' (Schmalkröniger Feldahorn)
 - Acer rubrum (Rot-Ahorn)
 - Alnus cordata (italienische Erle)
 - Alnus x saepehi (Furpentanne)
 - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Staubhainbuche)
 - Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie I.S.)
 - Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 - Malus tschonoskii (Waldäpfel)
 - Sophora japonica (Schnurbaum)
 - Sorbus aria Magnifica (Mehlbäure I.S.)
 - Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)
- Pflanzliste IV: Ortsrandbegrenzung aus laubensamtrigen Gehölzarten (gemäß Pflanzliste GG3 des Landschaftsplanes III für Ortsrandbegrenzung)
- Baumarten (Hochstämme 3 x v., mit Ballen, STU mind. 18-20 cm)
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rothbuche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
- Straucharten (Sträucher 2 x v., 100-150 cm)
- Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)

- ### II. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - Fassaden- und Dachgestaltung
 - Einfriedigungen
 - Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
 - Erdbebenezone
 - Bergbau
 - Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 - Hinweise
 - Antenschutz
 - Kampfmittel
 - Insektenverträgliche Beleuchtung
 - Bodendenkmale
 - Bodenschutz

- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenezone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenen 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“ sowie die DIN EN 1998 verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in durch Stülpungsmaßnahmen des Braunkohleabbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Befriedung der bergbaulichen Stülpungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone II B Broichhof der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Kaarst. Die entsprechenden Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
- Hinweise

Für das Plangebiet ist ein Brutvorkommen des Jagdfasans nicht auszuschließen. Die Baueinfriedigung ist daher über eine Bauzeitanregelung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit des Jagdfasans zu beschränken (Anfang August bis Ende März). Sollte die Beachtung dieser Baueinfriedigung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, ist das tatsächliche Vorkommen der Art durch eine fachkundige Person zu überprüfen und es sind nötigenfalls Maßnahmen zu ergreifen, über die Tötungen bzw. Gelegeverluste vermieden werden.
- Antenschutz

Für das Plangebiet ist ein Brutvorkommen des Jagdfasans nicht auszuschließen. Die Baueinfriedigung ist daher über eine Bauzeitanregelung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit des Jagdfasans zu beschränken (Anfang August bis Ende März). Sollte die Beachtung dieser Baueinfriedigung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, ist das tatsächliche Vorkommen der Art durch eine fachkundige Person zu überprüfen und es sind nötigenfalls Maßnahmen zu ergreifen, über die Tötungen bzw. Gelegeverluste vermieden werden.
- Kampfmittel

Im Plangebiet wurden 4765m² und eine Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs (militärische Anlage) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Spezialbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
- Insektenverträgliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den deren Halbraum abstrahlen.
- Bodendenkmale

Beim Aufreifen archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46209 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer oder die Person, die das Grundstück besitzt, der die Unternehmerin und der die Leiter der Arbeiten, Bodendenkmal- und Entdeckungstätigkeiten sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DtschG NRW).
- 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 Verbindung mit DIN 18915 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodennaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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 Verwesung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
 - strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.
- Luftverkehr

Das Plangebiet liegt unter dem Hindernisüberwachungsbereich des Flugplatzes Mönchengladbach, Anflugsektor der Piste 31. Aufgrund der zu erwartenden Bauhöhen bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Planung. Belastungen durch Fluglärm sind aufgrund der Lage nicht auszuschließen.
- Luft-Wärmepumpen oder ähnliche stationäre Geräte

Sollen auf einem Baugrundstück 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 28.08.2023 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.la-immissionsschutz.de/veroeffentlicht>.
- Schutzstreifen zum Kanal

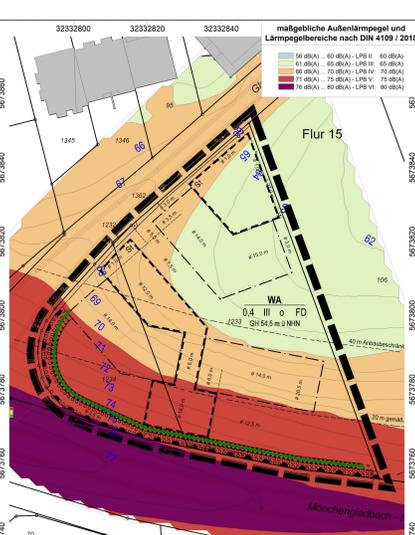
Innerhalb des eingezeichneten Schutzstreifens sind die Anforderungen des Leitungsträgers zu beachten.
- Eingriffregelung

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 117 ermöglicht wird, wird durch gründerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) ermittelt und umfasst insgesamt 6.579 Wertepunkte.

Als externe Maßnahmen des Ökotoikers der Stadt Kaarst erfolgte im Jahr 2013 in der Gemarkung Kaarst, Flurstück 44, eine Aufforstung mit dem Ziel, auf ehemaligen Ackerflächen lebensraumtypischen Wald zu entwickeln. Die Aufforstung erzielte einen Wertezuwachs von 6.552 Wertepunkten. Dieses Guthaben des Ökotoikers wird nun dem Eingriff, der durch Umsetzung des BP Nr. 117 zu erwarten ist, zugeordnet, wonach der Eingriff als ausgeglichen gilt. Unterhaltung und Pflege der Maßnahmenfläche erfolgen durch den Baubetrieb der Stadt Kaarst.

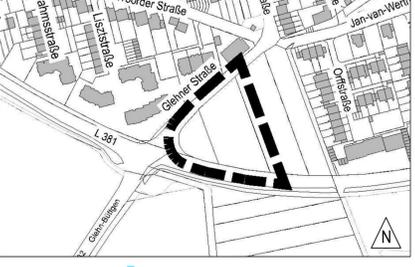
Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.
- Einschneidbarkeit von Rechtsvorschriften

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.



Bebauungsplan Nr. 117

"Glehner Straße" - Bütgen -



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

Gemarkung: Bütgen Flur: 15

Maßstab 1 : 500 Stand: 08.04.2024

Entwurf