

Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Stand: 08.03.2019

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

Zulässig sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

In dem mit MK (Kerngebiet § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten,
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

In dem mit MK (Kerngebiet § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

3. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 15 Stk. standortheimische hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Kerngebietsfläche

Innerhalb der als Kerngebiet festgesetzten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 2 Stk. hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind flächig zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist nicht zulässig.

4.3 Verkehrsfläche

Innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 6 Stk. standortheimische hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

4.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (Index [A])

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit dem Index [A] festgesetzten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die am Nordrand der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahntrasse vorhandenen Obstgehölze und Weissdornsträucher zu erhalten und in die Gestaltung der Grünanlage einzubeziehen. Zudem sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 10 Stk. standortheimische hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Nicht mit Gehölzen bestandene oder als Weg oder Platz ausgestaltete Flächen sind mit einer Blumenwieseneinsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% zu begrünen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs in einer Breite von 3,00 m zulässig.

4.5 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (Index [B])

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit dem Index [B] sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a mind. 15 Stk. standortheimische hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

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 Planzeichnung festgesetzt.

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 festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Anforderungen an Schlafräume

Schlafräume der Kita sind mit Fenstern mit integrierten Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Zudem sind Büro- und Arztpraxisträume, die ausschließlich Fenster in Fassadenabschnitten aufweisen, an denen Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) auftreten, ebenfalls mit Lüftungen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß gemäß der DIN 4109 muss auch mit Berücksichtigung des Lüftungssystems eingehalten werden.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

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

1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §44 LWG)

1.1 Öffentliche Flächen

Fuß- und Radwege

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Planstraße

Das anfallende Niederschlagswasser der Fahrbahn kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Parkplätze (entlang der Planstraße)

Das auf den Parkplätzen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Flächenversickerung mit z.B. wasserdurchlässigem Asphalt zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser kann durch ein Gefälle in Richtung Planstraße, in den Kanal der Planstraße abfließen.

1.2 Bauflächen

Gemeinbedarfsfläche/ Kerngebiet

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über Rigolen etc. zu versickern.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Bauordnung NRW / BauONRW)

2.1 Einfriedung

Innerhalb der als Kerngebiet festgesetzten Fläche sind Grundstückseinfriedungen mit Laubholzschritthecken oder Rankpflanzen zu begrünen. Zäune sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

2. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

Hinweise, Stand: 08.03.2019

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten 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.

Der Einsatz von Glas und die von Glaselementen auszugehende Gefahr für Vögel sind durch einen Fachmann (Faunist) zu überprüfen, wenn die Planung für das Gebäude vorliegt. Sollten Konflikte absehbar sein, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser, könnten entsprechende Konfliktpunkte durch den Einsatz von Vogelschutzglas entschärft werden. Eine Auswahl zu empfehlender Muster zur Vermeidung von Vogelschlag ist der Broschüre der Wiener Umwelthanwaltschaft (RÖSSLER & DOPPLER 2014) zu entnehmen.

Baugrund

Die Böden auf den Gründungs-/ Bodenaustauschsohlen bzw. dem Planum sind vor dynamischer Belastung zu schützen. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Boden nicht zerfahren wird. Lösen und Laden sollten rückschreitend erfolgen. Bei der Herstellung des Baugruben- und Grabenaushubs soll ein Glattschneidelfössel eingesetzt werden, um Auflockerungen der Sohle zu vermeiden.

Bei einem Bodenaustausch im Lösslehmhorizont sollte der Einbau von Schottermaterial direkt nach dem Aushub erfolgen, um die bindigen Böden vor Vernässung zu schützen. Falls sich in den Sohlbereichen weiche Stellen zeigen sollten, sind diese mit tragfähigem Material auszutauschen.

Baumschutz

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Von baubedingten Beeinträchtigungen potentiell betroffen sind die zu erhaltenden Obstbäume und Weissdornsträucher nah der Bahntrasse sowie knapp außerhalb des Plangebietes stockende Bäume des benachbarten Parkplatzes bzw. der benachbarten Straßenböschung an der Michaelstraße.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

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

Im Bereich der als Öffentliches Grün festgesetzten Flächen ist die Verdichtung des Bodens, z. B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen, und die Nutzung als Lagerfläche wirksam zu unterbinden.

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist u. a. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.

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. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten 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, oder
- Strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbeben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1 (Intensitätsintervall 6,5 bis < 7,0), Untergrundklasse T, Baugrundklasse B. laut der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung a_g beträgt in dieser Erdbebenzone $0,4 \text{ m/s}^2$.

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.

Einhaltbarkeit von Vorschriften

Die im Bebauungsplan 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.

Erschütterungen

Durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse können Erschütterungsimmissionen hervorgerufen werden. Die für Erschütterungsimmissionen vordefinierten Anhaltswerte nach der DIN 4150 Teil II "Erschütterungen im Bauwesen" sind zu berücksichtigen.

Externe ökologische Kompensation

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der nicht intern ausgeglichen werden kann. Das Kompensationsdefizit wird durch eine externe Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Kaarst (Gemarkung Büttgen, Flur 34, Flurstück 64 tlw.) ausgeglichen, die im Umweltbericht dargestellt ist.

Grundwasser

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs.

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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.

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.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser

Zur 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 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.