Bebauungsplan Nr. 122 Teil A - "Gewerbegebiet Kaarst-Ost"



Technische Beigeordnete

Technische Beigeordnete

Il Textliche Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m.§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 8 BauNVO) 1. 1 Zulässigkeit von Nutzungen

a) Die Gewerbegebiete (GE I bis III) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht

wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

In den Gewerbegebieten (GE I bis III) sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVC

 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen f
ür sportliche Zwecke

b) Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 genannten allgemein zulässigen Nutzungen - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie

sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

c) Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerksund Dienstleistungsbetrieben (Annexhandel) bis zu einem Anteil von höchsten 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogrundfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig

d) In den Gewerbegebieten (GE I - III) sind Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BlmSchG in Verbindung mit der 12. BlmSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 21a BauNVO, sowie § 31 Abs.1 BauGB)

2.1 Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen In den Gewerbegebieten ist über die festgesetzte höchstzulässige Zahl der

Vollgeschosse hinaus nur ein weiteres, nicht als Vollgeschoss zählendes Geschoss

2.2 Festsetzungen zur Gebäudehöhe

In den Gewerbegebieten sind maximale Gebäudehöhen (GH ≤ max) von 55,10m, 58,61m und 61,15m ü. NHN zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Definiert wird die maximale Gebäudehöhe als oberster Gebäudeabschluss. Technische Dachaufbauten und Gebäudeteile für Solarthermie, Klima, Belüftung sowie Antennen, Schornsteine, Liftüberfahrten o.ä. auf den obersten Geschossen der Gebäude dürfen diese Höhe um 3,0 Meter überschreiten. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.3 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche Der mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Bereich zwischen den Baufeldern des GE 2 darf nur oberhalb des 2. Vollgeschosses überbaut werden. Dabei darf der überbaute Bereich nicht tiefer als 6 m sein.

zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des GE 2 darf nur oberhalb des 2. Vollgeschosses überbaut werden. Dabei darf der überbaute Bereich nicht tiefer als 6 m sein. Die in den Gewerbegebieten nach § 2 Nr. 2.2 der textlichen Festsetzung zulässige maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Definiert wird die maximale Gebäudehöhe als oberster Gebäudeabschluss.

Der mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

§ 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

.1 Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen In den mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Flächen entlang der Düsselstraße sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon unberührt bleiben notwendige Zufahrten.

3.2 Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken Die Zu- und Abfahrten der Gewerbegebiete 1 und 2 sind ausschließlich über die Düsselstraße abzuwickeln.

§ 4 Führung von Versorgungsleitungen

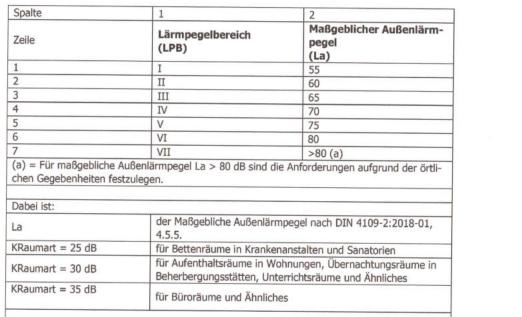
(§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)

4.1 Festsetzungen zur Führung von Versorgungsleitungen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5. 1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018-01 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 = La – KRaumart) einzuhalten:



für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ür Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähn-

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, ist bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

5. 2 Schallschutzmaßnahmen im Außenbereich In den Außenbereichen entlang der Neersener Straße, Girmes-Kreuz-Straße, die im Lärmpegelbereich V liegen, dürfen aufgrund der hohen Lärmimmissionen keine Aufenthaltsbereiche im Freien geschaffen werden. Hiervon unberührt bleiben beispielsweise Abstandsgrün mit Wegeverbindungen, wie Fuß- und Radwege, Zugänge zu Gebäuden jedoch keine Sitzmöglichkeiten oder so

§ 6 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

6.1 Mulden- und Rigolenversickerung auf privaten Grundstücksflächen (M) Die wegen ihrer überlagernden Funktion als Versickerungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M bezeichneten Fläche ist zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Flächige Befestigungen z.B. mit Kies, Schotter, Steinmaterial, Pflaster oder wasserunabhängigem Material sind nicht

Die Flachdächer der Gebäude sind mindestens zu 40% der Dachflächen extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Dachbegrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist gegebenenfalls entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die Dachbegrünung ist nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie durchzuführen. Die festgesetzte mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage muss den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielen.

Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich zu ermöglichen, sind

Begrünung von Tiefgaragen

Die Oberflächen der Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Treppenausgänge, Oberlichter o.ä.) sowie Wegeflächen vollflächig intensiv zu begrünen. Hierzu ist auf der Tiefgaragendecke ein Bodenaufbau mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzunehmen und eine Bepflanzung mit Rasen, Stauden und bodendeckenden Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstückflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a Bewuchs oder als Pflanzbeete, anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Die Belegung und Gestaltung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig. Pro angefangene 150 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der Maßnahmenflächen zur Versickerung ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (3 x v., m. B., StU mind. 18-20 cm)

anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens

Stellplatzbegrünung Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bäume sind bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrten zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

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

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

§ 8 Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 89 BauO NRW

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie sonstige nach Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen zulässige Dachaufbauten, die die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude überschreiten, müssen einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten. Mobilfunkanlagen sind auf dem

Dach nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht. Pro Grundstück sind höchstens drei freistehende Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 49,00 m über NHN zulässig und höchstens eine freistehende oder am

Gebäude angebrachte Werbetafel mit einer Breite von maximal 1,50 m und einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig. 8.3. Grundstückseinfriedungen Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zur

Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und Zäune und eine Kombination dieser Einfriedungen zulässig. Mauern, Palisaden, Gabionen und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Einfriedungen (z. B. Werkstoffplatten, Verbundstoffe, Plastikwebzäune) sind nicht zulässig.

III Hinweise für den gesamten Planbereich

Die Luftbildauswertung liefert Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Empfohlen wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch im Bereich des Alt-Ikea-Grundstückes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu soll ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung verwendet werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. (Das Merkblatt für Baugrundeingriffe beachten).

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

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.

Der Planungsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Nach den hier derzeit vorliegenden Unterlagen ist in dem o.g. Bereich kein Bergbau umgegangen. Der Vorhabenbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" sind zu berücksichtigen

"Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Älteren Niederterassen an. Es ist angeraten, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen

feststellen zu lassen." Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Fledermaus- und Vogelarten

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Abbruch des Bestandsgebäudes nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung. Um die Tötung von Fledermäusen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten zu verhindern, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch zu kontrollieren. Des Weiteren sind ggf. künstliche Nisthilfen als Ersatzquartiere am

Auf Grundlage des amtlich bekannten, höchsten Grundwasserstandes (LANUV NRW) muss der Bemessungswasserstand im Plangebiet mit einem Flurabstand

Baumbestand oder an Gebäuden im Umfeld zu installieren.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektor der Pisten 05L und 05R, sowie die zustimmungsfreie Höhe bis 136 m.

V Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO), bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBI, 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung

Bauordnung 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

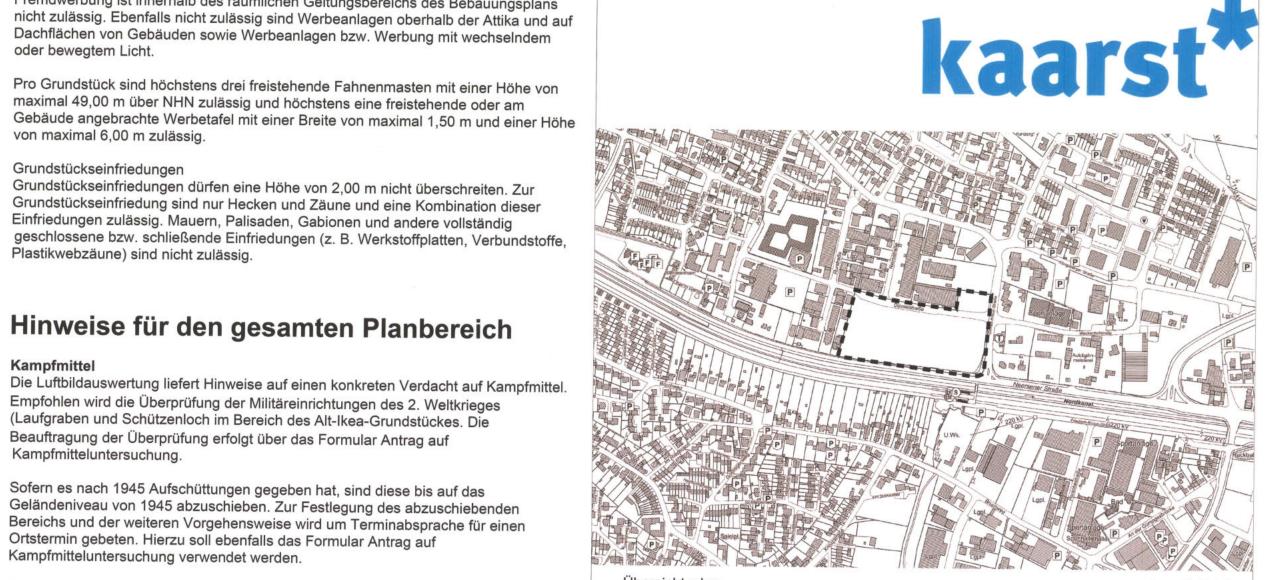
am 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666), in der derzeit geltenden Fassung Landeswassergesetz (LWG), vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in der derzeit

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der derzeit geltenden Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in der derzeit geltenden Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung

Änderungen zur erneuten Offenlage wurden in Magenta markiert.

scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh Friedenstraße | 44139 Dortmund



Bebauungsplan Nr. 122 Teil A

"Gewerbegebiet Kaarst-Ost"

Gemarkung: Kaarst Bereich 61 Stadtplanung

Flur 14

1. Ausfertigung