1. Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

(1) Im Mischgebiet MI1 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

unzulässig.

(1) Im Mischgebiet MI2 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

unzulässig.

(1) In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten gem. § 4 Abs.3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 & Abs. 6 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage aus den in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten über NHN (Normalhöhennull) der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist dann die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der den jeweiligen Baugrundstücken einer Gebäudeeinheit vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrundstücken. Es sind immer die beiden der Grundstücksmittelachse am nächsten gelegenen Höhenpunkte für die weiteren Berechnungen heranzuziehen. Die Höhenpunkte über NHN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe (FH) der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 25°; als geneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung größer 25°.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 2,0 m zwecks Errichtung von überdachten Terrassen oder Wintergärten ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze sind die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

(1) Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

(2) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

(3) Stellplätze und Garagenzufahrten in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

4.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

(2) Außerhalb der Vorgartenzone, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m² oder einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der, dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstücksseinfriedung zu setzen.

5. Maßnahmen zum Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) 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 = La - K Raumart) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
I II III IV V VI VII	bis 55 dB(A) 60 dB(A) 65 dB(A) 70 dB(A) 75 dB(A) 80 dB(A) größer 80 dB(A)
Dabei ist	
La	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, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	Für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges}$ = 35 dB	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten.

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. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten, können entfallen, wenn an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.

(2) Innerhalb des MI sind innerhalb der Räume, deren Fassaden oder Fenster nach Norden direkt zur Hülchrather Straße ausgerichtet sind, schutzwürdige Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) nur zulässig, wenn Fenster mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen ausgestattet sind.

(3) Von diesen Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Stellung sowie der Aus- und Grundrissgestaltung der Gebäude die Anforderungen gem. Punkt 5 der DIN 4109:1989 zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Vorgartenzonen

(1) In der als 'Vorgartenzone' festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

(2) Grenzen private Hausgartenbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen, ist als Einfriedung eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 oder begrünte Maschendraht- oder begrünte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Andersartige Einfriedungen zu öffentlichen Flächen als die genannten sind nicht zulässig.

(3) In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken gemäß Pflanzliste 4 oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) gemäß Pflanzliste 5 optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

Dachaufbauten

(1) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. ½ der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

(2) Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1 m betragen.

Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Pflanzliste 4 'Gehölzarten für Sträuchergen der Hausgärten'

Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 0,80 Meter	Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 1,60 Meter		
Stechpalme i.S. Gemeiner Liguster	Ilex crenata Ligustrum vulgare	Feldahorn Hainbuche Hasel Weißdorn Rotbuche Stechhülse Gemeiner Liguster Schneeball	Acer campestre Carpinus betulus Corylus avellana Crataegus laevigata / Crataegus monogyna Fagus sylvatica Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Viburnum opulus

7 Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Tektonik

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Münchrather Sprunges", welcher dieses von Nordwest nach Südost quert. Sümpfungseinwirkungen sind nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.

8 Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung" zu beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Tektonik

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Münchrather Sprunges", welcher dieses von Nordwest nach Südost quert. Sümpfungseinwirkungen sind nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Rhein-Kreis Neuss) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

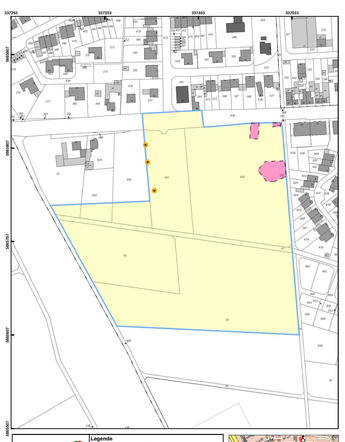
Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in 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 zu beachten.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist nach Luftbildauswertung auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet hin und empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und militärische Anlage).

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 mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.