

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 2. Änd. N 35 „Am Jägerhof“

Anmerkung:

Es gelten weiterhin uneingeschränkt alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes N 35. Auch finden alle dort aufgeführten Hinweise Berücksichtigung.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NRW. Und § 9 (1) Nr. 10 und 22 BauGB

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW für die überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgärten, Stellplätze und Garagen und deren Zuwegung gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche am Bezugspunkt, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgärten, Stellplätze und Garagen und deren Zuwegung sind mindestens auf den Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.

Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten, anbaufähigen Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und vorgelagerter Straßenbegrenzungslinie.

Als relevante Ausbauhöhen sind die dem Schnittpunkt rechts und links am nächsten zugeordneten Höhenpunkte heranzuziehen.

Der grundstücksbezogene relevante Bezugspunkt über NHN ist an dem Schnittpunkt von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.

Hinweise

Oberflächenwasser

Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Für die 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 3 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichten-einbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Einbau bodenfremder Stoffe

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen

Um die Versiegelungsanteile des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollten die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten in versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden.

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse T. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall ‚Erdbeben‘ nachzuweisen und die Ausführungshinweise der DIN 4149 zu berücksichtigen.

Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherungsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegendem Merkblatt zu entnehmen.