

Bebauungsplan Nr. 475

in der Fassung vom 03.01.2017

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1727) geändert worden ist, der Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1545), in Verbindung mit der Flurschlichtungsverordnung (FlurVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 28).

- Weckhoven, Weckhovener Straße (Kita) -

Maßstab 1 : 250

Stand der Planunterlagen: September 2016

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. 120 und Nr. 187.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Lists various building types and their corresponding land use codes.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN. Details zoning measures and building regulations.

Table with 3 columns: VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Details traffic areas and public/recreational spaces.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Details other plan symbols and notification requirements.

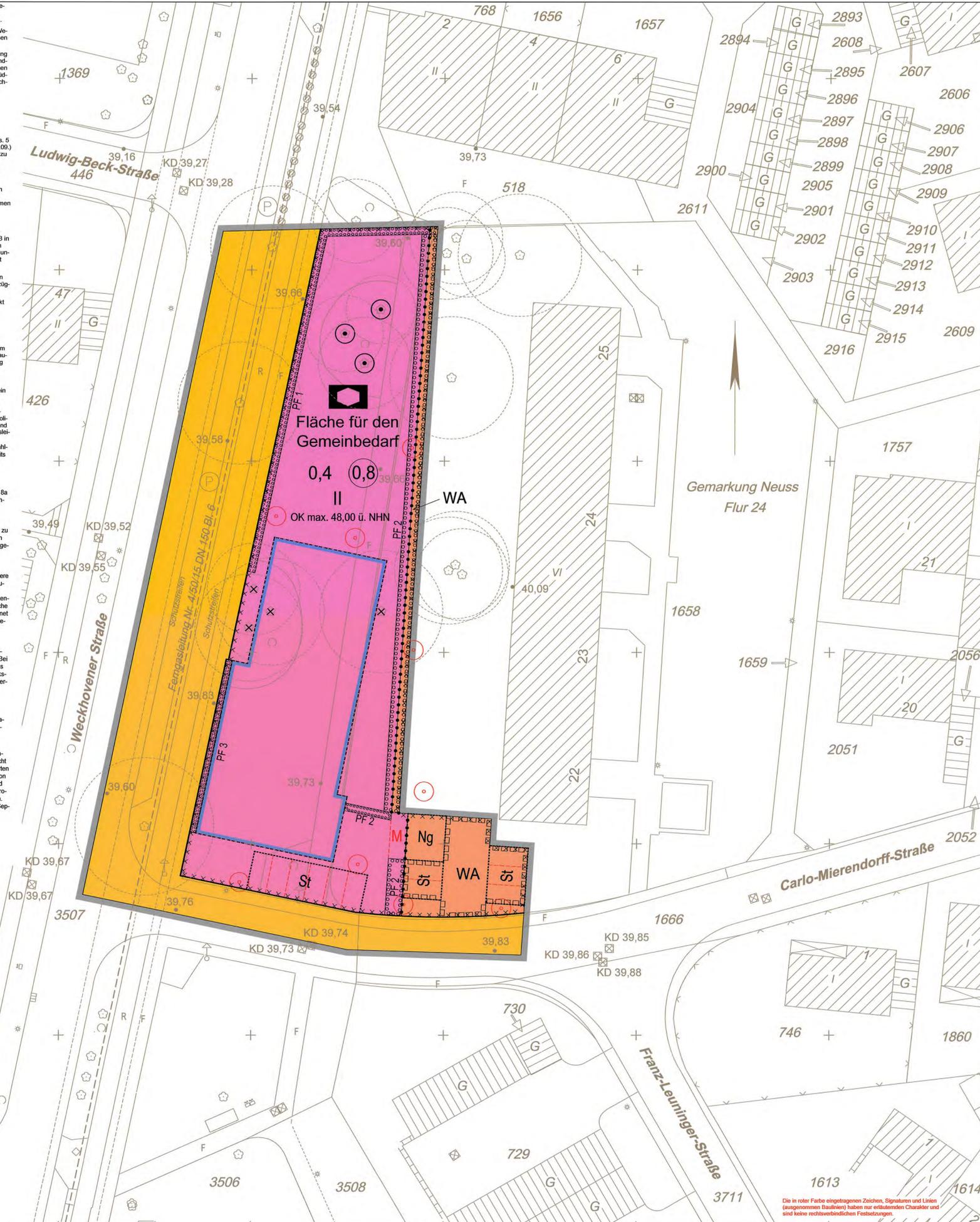
Table with 2 columns: For the Entwurf (Draft) and Angefertigt (Completed). Lists the responsible officials and dates.

Table with 2 columns: Die Übersetzung der Bestandsangaben (Translation of existing data) and Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (Preparation of this plan). Lists dates and officials.

Table with 2 columns: Nach ortsüblicher Bekanntmachung (After local notice) and Die Auslegung dieses Bebauungsplans (Public display of this plan). Lists dates and officials.

Table with 2 columns: Nach ortsüblicher Bekanntmachung (After local notice) and Dieser Bebauungsplan (This plan). Lists dates and officials.

Table with 2 columns: Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt (This plan is hereby issued) and Dieser Bebauungsplan ist am (This plan is issued on). Lists dates and officials.



Planungsrechtliche Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) ist auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses bezogen.

Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
In der Fläche für den Gemeinbedarf lösen die Einfriedungen auf der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen aus.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für den Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche mit der Bezeichnung GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte zu belasten.

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In der Pflanzfläche PF1 auf der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Hecke in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun mit drei Pflanzen je laufendem Meter und einer Höhe von mindestens 2,00 m anzupflanzen.

Flanzliste A - Bäume
Feldahorn, Acer campestre
Spitzahorn, Acer platanoides
Hainbuche, Carpinus betulus, (auch Pyramidenhainbuche, Säulenhainbuche)

Flanzliste B - Sträucher
Apfelrose, Rosa rugosa
Deutzie, Deutzia scabra
Rote Feldendibe, Amelanchier canadensis

Flanzliste C - Hecken
Hainbuche, Carpinus betulus
Buche, Fagus sylvatica
Hartfriege, Cornus alba

Kennzeichnungen
1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)
Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 5 BauGB wird die folgende örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf erlassen:

Ökologie und Artenschutz
Im Rahmen der Bauarbeiten sind die städtische Baumschutzsatzung sowie die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) BNatSchG zu beachten.

Bodenschutz und Altlasten
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in rutzubarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Ferngasleitung
Innerhalb der Weckhovener Straße liegt die Ferngasleitung Nr. 4/50/15, Neuss-Greentbroich der Open Grid Europe GmbH. Die Ferngasleitung befindet sich in einem 8 m breitem Schutzstreifen (4 m rechts und links der Leitungsschneise).

Kampfmittel
Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Luftverkehr
Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Niederschlagswasser
Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zentral, der Wege über deren Schulter und sonstigen befestigten Flächen zentral im Plangebiet zu versickern.

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

DIN-Normen:
Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Schutzmaßnahmen Bestandsbäume:
Im Kronenbereich der Bäume sind keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u. ä. zu errichten.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 475  
- Weckhoven, Weckhovener Straße (Kita) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.10.2017 Es gilt die BauNVO 1990

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) ist auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses des Gebäudes bezogen. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten und Lichtkuppeln) um maximal 1,50 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 15 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um 5,00 m von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

### 2 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf lösen die Einfriedungen auf der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen aus.

### 3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

### 4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

### 5 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit der Bezeichnung GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte zu belasten.

### 6 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Pflanzfläche PF1 auf der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Hecke in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun mit drei Pflanzen je laufendem Meter und einer Höhe von mindestens 2,00 m anzupflanzen. Es ist eine Öffnung in der Pflanzfläche für die Bewirtschaftung der Außenspielfläche mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig.

In den Pflanzflächen PF2 auf der Grundstücksgrenze zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und der Allgemeinen Wohnbaufläche sowie im Bereich der südlichen Zufahrt zum Kita-Gebäude und südlich der Nebenanlagen ist ein innenliegender Zaun beidseitig mit je drei Pflanzen je laufendem Meter und auf einer Höhe von mindestens 1,60 m zu begrünen.

In der Pflanzfläche PF3 vor der Westseite des Kita-Baukörpers ist eine bodendeckende Bepflanzung mit vier Pflanzen je laufendem Meter anzupflanzen.

Alle Pflanzungen in den Pflanzflächen PF1, PF2 und PF3 sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Auswahl der Pflanzen ist auf für Kindertagesstätten unbedenkliche Arten und auf Klimarobustheit abzustimmen. Mögliche Pflanzen sind beispielsweise:

#### Pflanzliste A - Bäume

Feldahorn, *Acer campestre*

Spitzahorn, *Acer platanoides*

Hainbuche, *Carpinus betulus*, (auch Pyramidenhainbuche, Säulengainbuche)

Gingko, *Gingko biloba*

Traubeneiche, *Quercus petraea*, (auch Pyramideneiche)

Sumpfeiche, *Quercus palustris*

Mehrbeere, *Sorbus aucuparia* und *intermedia*

Zierkirsche, *Prunus schmittii*

#### Pflanzliste B - Sträucher

Apfelrose, *Rosa rugosa*

Deutzie, *Deutzia scabra*

Rote Feldenbirne, *Amelanchier canadensis*

Kanadische Fingerstrauch, *Potentilla fruticosa*

Flieder, *Syringa vulgaris* Forsythie, *Forsythia intermedia*

Pflanzliste B - Sträucher (Fortsetzung)

Kolkwitzie, *Kolkwitzia amabilis*

Kornelkirsche, *Cornus mas*

Pfeifenstrauch (Falscher Jasmin), *Philadelphus coronarius*

Purpur-Hartriegel, *Cornus alba*

Panunkestrauch, *Kerria japonica*

Rosen-Eibisch, *Hiiscus syriacus*

Scheinquitte, *Chaenomeles-Hybriden*

Japanischer Schmetterlingsstrauch, *Buddlei davidii*

Spierstrauch, *Spiraea bumalda*

Japanische Zierkirsche, *Prunus serrulata*

Fünffingerstrauch, *Potentilla fruticosa*

#### Pflanzliste C - Hecken:

Hainbuche, *Carpinus betulus*

Buche, *Fagus sylvatica*

Hartriegel, *Cornus alba*

## **II Kennzeichnungen**

### **1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Die Fläche für den Gemeinbedarf und das Allgemeine Wohngebiet werden wegen der Bauverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

### **2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 5 BauGB wird die folgende örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf erlassen:

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer als extensives Gründach auszubilden. Mindestens 60 % der Dachfläche sind einzugrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer mindestens 8cm dicken Substratschicht zu erfolgen.
- Die nach der Bauschutzsatzung zu pflanzenden Ersatzbäume haben im Bereich befestigter Flächen eine Baumscheibe mit mindestens 10 m<sup>2</sup> und eine Baugrube mit mindestens 6 m<sup>3</sup> Baums substrat. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.
- Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Wegefläche mit Hecken, berankten Pergolen oder begrüntem Rankgittern einzufassen und zu schließen.
- Einfriedungen sind als transparente Zäune auszugestalten. Die Höhe der Einfriedung beträgt an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze 2 m. Auf der Grundstücksgrenze zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und der Allgemeinen Wohnbaufläche, sowie im Bereich der südlichen Zufahrt zum Kita-Gebäude und südlich der Nebenanlagen sind Zäune mit einer Höhe von mindestens 1,60 m zu errichten.

## **III Hinweise**

### **Ökologie und Artenschutz**

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die städtische Baumschutzsatzung sowie die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) BNatSchG zu beachten.

Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

Sollten während der Bau- oder Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtgrün zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.

## **Bodenschutz und Altlasten**

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 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten 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,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen. Ferngasleitung

Innerhalb der Weckhovener Straße liegt die Ferngasleitung Nr. 4/50/15, Neuss- Grevenbroich der Open Grid Europe GmbH. Die Ferngasleitung befindet sich in einem 8 m breitem Schutzstreifen (4 m rechts und links der Leitungsachse). Die Darstellung im Bebauungsplan ist nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

## **Kampfmittel**

Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Darüber hinaus ist die Open Grid Europe GmbH umgehend zu unterrichten, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Ferngasleitung eingeleitet werden können.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

## **Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

## **Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zentral, der Wege über deren Schulter und sonstigen befestigten Flächen zentral im Plangebiet zu versickern.

## **Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **Grundwasserverhältnisse**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

## **DIN-Normen**

Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

## **Schutzmaßnahmen Bestandsbäume**

Im Kronentraufbereich der Bäume sind keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u.ä. zu errichten. Das Befahren des Kronentraufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Der Kronentraufbereich ist während der Bauzeit durch einen im Boden verankerten Schutzzaun zu sichern, die topographische Höhenlage ist beizubehalten. Beim Ausbau von Leitungen, Straßen, Wegen und Stellplätzen ist der Wurzelraum der Bäume entsprechend DIN 18920 und RAS-LP4 zu sichern (Handschtung, Wurzelvorhang, Stammschutz, Kronenschutz). Beschädigung der Baumkronen durch Kräne und Bagger sind zu unterlassen. Die Rodung von Bäumen und Sträuchern darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).