



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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

TH = 44,2 m ü. NHN
maximale Traufhöhe in m ü. NHN

FH = 50,2 m ü. NHN
maximale Firsthöhe in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- St** Straßenbegrenzungslinie
- V** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-
- P** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche-

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- H** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken
- B** Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Ga/St** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ~~~~~** Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung
- ⊕ 40,0** geplante Höhe über NHN

Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten hinteren Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Terrassenflächen und Freizeite und deren Überdachungen bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach folgenden abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Raumarten				
	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Umkleekabinen und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
nicht dargestellt	I	bis 55	35	30	-
nicht dargestellt	II	56 bis 60	35	30	30
AA LPB III AA	III	61 bis 65	40	35	30

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroanbauten ergeben, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder es sich durch die endgültige Neufassung der DIN 4109 Änderungen ergeben.

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

Bäume in der Verkehrsfläche
Innerhalb der Verkehrsfläche sind an den vorgeschlagenen Standorten mindestens 2 standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, in begrünter Pflanzfläche von min. 6 qm Größe zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind mind. 2 cbm Baumsustrat in der Baumgrube einzubauen. Baumauswahl z.B.: Spitzahorn, Ahorn, Hainbuche, Linde, Kirsche, Eberesche, Eiche in Arten und Sorten.

Hecken

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Hecken, Pflanzgröße mind. 1,20m hoch, mit 3 Pflanzen je m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft als Sichtschutthecken von 1,80-2,0m Höhe bzw. als Eingrünung der Parkplätze mit 1,20 m Höhe zu erhalten. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur haussseitig zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

Hinweise

Ökologie und Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Liebert, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf 21.05.2015). Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und des § 39 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, dürfen die Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Da in den vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden wegen der potenziell vorhandenen Spaltentwürfelungen (hinter Traufen- und Holzverkleidungen) das Vorkommen von Hausperlingen und Zwergflüdermäusen nicht auszuschließen ist, muss unmittelbar vor Baufeldrücken und Abbruch der Gebäude das Gelände und die Gebäude von außen und von innen fachgutachterlich auf Vogel- und Fledermaushabitate geprüft werden (Sichtkontrolle und Fledermaushorchkiste über Nacht).

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.

Baumschutzsatzung
Die Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen. Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

Bodenschutz
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 Vermichtung 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.

Bodendenkmalpflege
Durch Bodenbewegungen auftretende, archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DschG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrunderklasse B-T (DIN 4149).

Kampfmittel

Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Luftverkehr

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser privater versiegelter Flächen ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die geforderte Mindestdurchlässigkeit der Böden von 1,00 x 10-5 m/s wird deutlich überschritten, der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereiche der anstehenden Sande ist durchführbar. Die schluffigen Feinsande, Schluffböden und bindigen Auffüllböden sind aus dem Bereich von Versickerungsanlagen zu entfernen und durch durchlässiges Material (chemisch neutral) zu ersetzen. Der geforderte Mindestabstand von mehr als 1,0 m über dem Bemessungswasserstand ist einzuhalten.

Es wird empfohlen, im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Grundwasserhaltung notwendig wird. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionen

Das Plangebiet ist aufgrund von Geräuschimmissionen des Flugverkehrs des Flughafens Düsseldorf und des Autoverkehrs der Bundesautobahnen 52 und 57 vorbelastet.

Gesetze, Verordnungen, Normen

Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 und deren jeweils gültige Entwurfs- oder Neufassung sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Vorhabenträgerin:
Jacob Durst GmbH & Cie
Talstraße 24
41199 Mönchengladbach

Jacob Durst

Jacob Durst GmbH & Cie.
Talstraße 24 · Tel. 0 21 66 / 68 34 - 0
41199 Mönchengladbach

Mönchengladbach, den 26.10.2017

Entwurf:
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla Groß-Rinck Wegmann + Partner
Kanalstraße 28, 40545 Düsseldorf

P. Wegmann

Düsseldorf, den 26.10.2017

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

[Signature]

Mönchengladbach, den 26.10.2017
gez. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.03.2017 hat dieser Bebauungsplan in der Zeit vom 06.03.2017 bis 17.03.2017 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2017 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2017 in der Zeit vom 09.08.2017 bis 09.09.2017 ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

[Signature]

Neuss, den 14.08.2018
Der Bürgermeister

Architekt:
Architekturbüro Anraths
Dipl.-Ing. Sebastian Anraths, Architekt BDA
Dürerstraße 20
41063 Mönchengladbach

[Signature]

Architekturbüro Anraths
Dipl.-Ing. Sebastian Anraths, Architekt BDA
Dürerstraße 20
41063 Mönchengladbach
Tel. 02 161 90998 0 Fax 02 161 90998 5

Mönchengladbach, den 26.10.2017

Plangrundlage:
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Bommes
Dahlener Straße 277
41239 Mönchengladbach

[Signature]

Mönchengladbach, den 26.10.2017
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 03.02.2017 beschlossen.

Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 07.07.2017 beschlossen.

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2017 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 10.11.2017 als Satzung beschlossen worden.

[Signature]

Neuss, den 14.08.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 24.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

[Signature]

Neuss, den 14.08.2018
Der Bürgermeister

STADT NEUSS

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 254/1
- Vogelsang, Mühlenbachstraße -**
in der Fassung vom 05.10.2017
Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen Teil 1 von 2
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlagen: Mai 2015

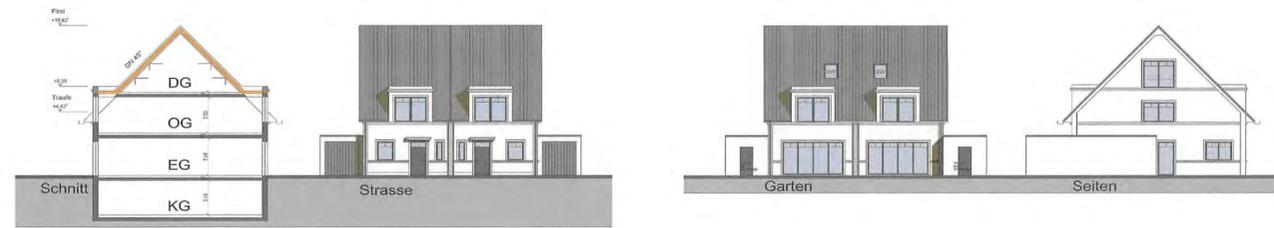
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 254.

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



- Bestandsbaum
- Neupflanzung Baum
- Befestigte Fläche (PKW)
- Befestigte Fläche (Wege)
- Verkehrsgrün
- Zufahrten
- Gärten
- öffentliches Grün
- Heckenkörper
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 40,0 geplante Höhe über NHN

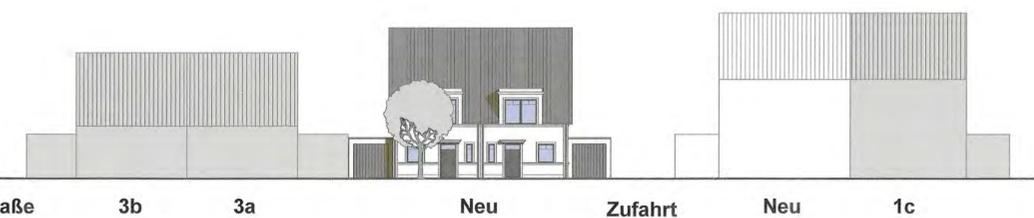


Schnitt Straßenansicht Gartenansicht Giebelansicht Haus



Grundriss Kellergeschoss Grundriss Erdgeschoss Grundriss Dachgeschoss Grundriss Studiogeschoss

Maßstab 1:250



Straßenabwicklung Mühlenbachstraße

Maßstab 1:250

Vorhabenträgerin:
Jacob Durst GmbH & Cie
Talstraße 24
41199 Mönchengladbach

Jacob Durst

Jacob Durst GmbH & Cie.
Talstraße 24 · Tel. 0 21 66 / 68 34 - 0
41199 Mönchengladbach

Mönchengladbach, den *26.10.2017*

Architekt:
Architekturbüro Anraths
Dipl.-Ing. Sebastian Anraths, Architekt BDA
Dürerstraße 20
41063 Mönchengladbach

Sebastian Anraths
Architekturbüro Anraths
Dipl.-Ing. Architekt Sebastian Anraths
Dürerstraße 20 · 41063 Mönchengladbach
Tel. 02161 96988 0 Fax 02161 96988 9

Mönchengladbach, den

Der Rat der Stadt Neuss hat am *10.11.2017* diesen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 254/1 gehörenden, Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

[Signature]
Neuss, den *14.02.2018*
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 ist dieser Plan am *24.01.2018* ortstüblich bekannt gemacht worden.

[Signature]
Neuss, den *14.02.2018*
Der Bürgermeister

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 254/1
- Vogelsang, Mühlenbachstraße -
in der Fassung vom 05.10.2017
Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 von 2
Stand der Planunterlage: Mai 2015

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 254/1 VEP
- Vogelsang, Mühlenbachstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 24.01.2018 Es gilt die BauNVO 1990

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

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gern. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten hinteren Baugrenzen ist gern. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Terrassenflächen und Freisitze und deren Überdachungen bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

	1	2	3	4	5
	Raumarten				
Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro-räume und ähnliches
erf. R'w.res(DIN 4109 1989) bzw. R'wges (DIN 4109 2016) des Außenbauteils in dB					
nicht dargestellt	I	bis 55	35	30	-
nicht dargestellt	II	56 bis 60	35	30	30
AA LPB III AA	III	61 bis 65	40	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schailgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder es sich durch die endgültige Neufassung der DIN 4109 Änderungen ergeben.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9

Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume in der Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche sind an den vorgeschlagenen Standorten mindestens 2 standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume, Stammumfang mind. 18-20 cm, in begrüntem Pflanzflächen von min. 6 qm Größe zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind mind. 2 cbm Baums substrat in der Baumgrube einzubauen. Baumauswahl z.B.: Spitzahorn, Ahorn, Hainbuche, Linde, Kirsche, Eberesche, Eiche in Arten und Sorten.

Hecken

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Hecken, Pflanzgröße mind. 1,20m hoch, mit 3 Pflanzen je m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft als Sichtschutzhecken von 1,80-2,0m Höhe bzw. als Eingrünung der Parkplätze mit 1,20 m Höhe zu erhalten. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

Hinweise

Ökologie und Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Liebert, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf 21.05.2015). Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und des § 39 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, dürfen die Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Da in den vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden wegen der potenziell vorhandenen Spaltenquartiere (hinter Traufen- und Holzverkleidungen) das Vorkommen von Haussperlingen und Zwergfledermäusen nicht auszuschließen ist, muss unmittelbar vor Baufeldräumung und Abbruch der Gebäude das Gelände und die Gebäude von außen und von innen fachgutachterlich auf Vogel- und Fledermaushabitate geprüft werden (Sichtkontrolle und Fledermaushorchkiste über Nacht).

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.

Baumschutzsatzung

Die Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen. Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

Bodenschutz

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.

Bodendenkmalpflege

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

Kampfmittel

Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Luftverkehr

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser privater versiegelter Flächen ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die geforderte Mindestdurchlässigkeit der Böden von $1,00 \times 10^{-5}$ m/s wird deutlich überschritten, der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereiche der anstehenden Sande ist durchführbar. Die schluffigen Feinsande, Schluffböden und bindigen Auffüllböden sind aus dem Bereich von Versickerungsanlagen zu entfernen und durch gut durchlässiges Material (chemisch neutral) zu ersetzen. Der geforderte Mindestabstand von mehr als 1,0 m über dem Bemessungswasserstand ist einzuhalten.

Es wird empfohlen, im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Grundwasserhaltung notwendig wird. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionen

Das Plangebiet ist aufgrund von Geräuschimmissionen des Flugverkehrs des Flughafens Düsseldorf und des Autoverkehrs der Bundesautobahnen 52 und 57 vorbelastet.

Gesetze, Verordnungen, Normen

Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 und deren jeweils gültige Entwurfs- oder Neufassung sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.