I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen bei der Dachform Flachdach als maximale Gesamthöhe (GH) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Entsprechende Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Fahrstuhlverfahrräten und Treppenhäusern um mindestens 1,0 m von der Altika zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Geländeoberfläche

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW festgesetzten Geländeoberflächen dürfen notwendige Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik aufweisen. Diese festgesetzten Geländeoberflächen sind auch für die Bemessung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW heranzuziehen.

2.4 Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung (BauO NRW) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Terrassen, Balkone und Loggien die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von maximal 4,5 m um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

Für den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, welche mit Haus A gekennzeichnet ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass entweder eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia je Geschoss die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von maximal 5,8 m um bis zu 2,0 m überschreiten darf.

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Flächen für Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6. Geh- und Fahrrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GF 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.

Die mit GF 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bepflanzung und Naturschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.1 Flächen zum Anpflanzen und Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In allen Maßnahmenflächen sind untergeordnet Infrastrukturmaßnahmen zulässig.

Maßnahmenfläche M1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind mindestens zehn standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 ist je Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbäum der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind mindestens neun standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind mindestens 23 standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste C, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A oder C, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Hecken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Mietergärten sind vollständig mit Strauch-Heckenarten der Gehölzliste A einzufrieden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Pflanzung bspw. aus Platzgründen nicht möglich ist. Die entsprechenden Mietergärten sind mit Rankpflanzen der Gehölzliste A einzufrieden. Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

7.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterschlüssen untergebracht zu werden, mit Mülleinhäusern zu versehen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen. Im Freien aufgestellte Abfallbehälter / Abfallplätze sind mit Rankpflanzen der Gehölzliste A einzufrieden. Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

Die Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterschlüssen untergebracht zu werden, mit Mülleinhäusern zu versehen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen. Im Freien aufgestellte Abfallbehälter / Abfallplätze sind mit Rankpflanzen der Gehölzliste A einzufrieden. Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

7.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind in den Eingangsbereichen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Mauern zur Abflangung von Geländeversprüngen zur Straße „Hammfelddamm“.

7.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.5 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 0,4 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei Heckenpflanzungen ist die Tiefgarage mit einer mindestens 0,6 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei Baum-pflanzungen ist die Tiefgarage mit einer mindestens 1,0 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

7.6 Dachbegrünung

Die Dachflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Es ist eine Sedumprossensaat oder ein Magerpflanz auf einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht zu verwenden. Vegetationsmatten von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Austfälle sind zu ersetzen.

7.7 Gehölzlisten A, B und C

Gehölzliste A: Standortgerechte Laubgehölze

Table with 2 columns: Baumarten and Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Apfelbaum, Vogelkirsche, Eiche, Speierling, Linde. Includes Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Malus, Prunus avium, Quercus, Sorbus domestica, Tilia.

Strauch-Heckenarten

Table with 2 columns: Carpinus betulus, Ligustrum vulgare. Includes Hainbuche, Liguster.

Rankpflanzen

Table with 2 columns: Hedera helix, Parthenocissus quinquefolia, Hydrangas petiolaris, Lonicera, Tilia. Includes Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Heckenkirsche, Linde.

Gehölzliste B: Bäume im Bereich öffentlicher und privaten Verkehrsflächen

Table with 2 columns: Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Gleditsia, Liquidambar styraciflua, Sophora japonica, Tilia. Includes Feldahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Gleditsche, Amberbaum, Schnurbaum, Linde.

Gehölzliste C: Bäume zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes zum Kloster Inmaculata (M4)

Table with 2 columns: Acer platanoides, Acer x freemanii, Carpinus betulus. Includes Säulen-Spitz-Ahorn, Freemanii-Ahorn, Säulenhainbuche.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Straßenverkehrslärm

Erhöhter baulicher Lärm, Lärmpegelbereiche An Außenbauten sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außen-Lärmpegel, erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß, erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß. Includes III, IV, V.

Die daraus resultierenden bewerteten Schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Ausschluss von offenbaren Fenstern

An Fassaden, die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an den in der Planzeichnung mit „Ausschluss von offenbaren Fenstern aufgrund von Verkehrsärm“ gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, sind offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Für von der Baugrenze abweichende Fassaden ist ein Nachweis der Unterschreitung des sogenannten Sanierungsspektrals von 60 dB(A) in der Nacht im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wenn offene Fenster errichtet werden sollen.

Grundrissorientierung

Für die Gebäude mit der Bezeichnung Haus A und Haus D wird festgesetzt, dass jede Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügen muss, das innerhalb des Lärmpegelbereiches IV oder kleiner liegt.

Fensterunabhängige Belüftung Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen.

Außenwohnbereiche

Für Terrassen, Loggien oder Balkone, die einen Beurteilungsspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (8:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v.g. Beurteilungsspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Loggien oder Balkone, wenn zusätzlich auf der lüftungsgewandten Seite eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon errichtet wird.

9. Stellplatzanzahl

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 Abs. 4 Nr. 1 BauO NRW

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 5 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Flachdach

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Abfall- und Werstoffbehälter

Die Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterschlüssen untergebracht zu werden, mit Mülleinhäusern zu versehen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen. Im Freien aufgestellte Abfallbehälter / Abfallplätze sind mit Rankpflanzen der Gehölzliste A einzufrieden. Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

Eingangsbereiche

In den Eingangsbereichen (siehe zeichnerische Signatur „Eingangsbereiche“) sind ausschließlich Zuwegungen zu den Häusern zulässig. Die nicht für die Zuwegungen benötigten Flächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind in den Eingangsbereichen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Mauern zur Abflangung von Geländeversprüngen zur Straße „Hammfelddamm“.

Einfriedungen und Heckenpflanzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet liegenden Mietergärten, sind mit Hecken einzuzäunen, welche dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,6 m bis 1,8 m zu erhalten sind. Zäune sind ausschließlich in offener / transparenter Form gartenseitig zulässig.

Die Mietergärten, bei denen aus Platzgründen eine Einfriedung durch Strauch-Heckenarten nicht möglich ist, sind mit Rankpflanzen einzuzäunen, welche dauerhaft als Sichtschutzpflanzung, mindestens in der Höhe des Zaunes, zu erhalten sind. Zäune sind ausschließlich in offener / transparenter Form gartenseitig zulässig.

Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen / Rankpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

III Kennzeichnungen

1. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrunderklasse B1 (DN 4146).

2. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet liegen teilweise die Altlagierungen Ne-0071/01 sowie Ne-1194/00. Nach Betriebsaufgabe der gewerblichen Nutzung wurde das Plangebiet als Altstandort Ne-1566/00 in das Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen. Im Rahmen der geplanten Bauarbeiten sind die vorhandenen Auffüllungen entweder zu entfernen oder durch die Herstellung der Tiefgarage flächendeckend zu überbauen. Die Erdarbeiten sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Nordkanal

Das Plangebiet kreuzt das in der Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragene Bodendenkmal NE 030 - Nordkanal (siehe Flächzeichnung).

V Hinweise

1. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in der Artenschutzrechtliche Prüfung zum Abruch von Werkschalen auf dem Grundstück „Leuchtenberg“ Augustinusstraße 58-60 in Neuss“ (welga umweltplanung, Dezember 2017) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Für die Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufelddrainung sind die §§ 39 (5) [Allgemeiner Schutz vor wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.05.] und 44 (1) [Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten] BNatSchG zu beachten. - Zum Schutz der Fledermäuse wird empfohlen die Kellerräume im Norden des Grundstücks umgehend so zu verschließen, dass keine Tiere einfliegen können (die Maßnahme wurde bereits umgesetzt). - Zum Schutz der Brutvögel an Gebäuden ist auch der Abriss auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Ist dies nicht möglich, müssen die als Brutplätze attraktiven Strukturen an den Gebäuden vor dem 28. Februar beseitigt werden.

2. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Quellwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendekmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

3. Bauvorsorge Starkregeneignisse

Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregeneignissen wird für die Baugrundstücke empfohlen alle Öffnungen der Baukörper wie z.B. Hauseingänge, Kellerflüschläche, Treppen zum Keller oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen zu Haus und Garage höher als das Straßenniveau für das betroffene Grundstück anzuordnen bzw. anderweitige technische Maßnahmen gegen Überflutung zu treffen.

4. Bodendenkmal

Bei Abrucharbeiten und Baumaßnahmen sind archaische Untersuchungen gemäß § 29 DSchG NW in enger Abstimmung mit der Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorzunehmen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Entdeckungssstelle ist durch drei Werkzeuge lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 i. V. D SchG NRW).

5. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

6. Extremhochwasser

Das Plangebiet ist in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser, dem ein etwa 1.000-jährliches Hochwasserereignis zugrunde liegt, erfasst. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als überschwemmt dargestellt.

7. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Der entsprechende Immissionswert gemäß der GRZ von maximal 10 % der Jahresstunden für ein allgemeines Wohngebiet wird gemäß dem Gutachten „Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt)“, Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co., 30.03.2016, jedoch deutlich unterschritten.

8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise zur verrohrten Bombenabwurf. Insbesondere existiert ein konkretes Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenbündelgänger). Vor Bauausführung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminbestimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Radaranlage Flughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Anlagenbereich der Radaranlage des Flughafens Düsseldorf Süd Radar DUS (ARS). Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Der Anlagenbereich der Radaranlage Süd Radar DUS (ARS) Flugsicherungseinrichtung erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung (Geogr. Koordinaten ETRS 89 WGS84; 51° 18' 49,40" N; 09° 42' 23,45" E). Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird seitens der Bundesanstalt für Flug Sicherheit (BAF) getroffen, sobald die BAF über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

10. Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen hindurch. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

11. Lärm

Das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt. Für den immissionschutzrechtlichen Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme für den Tagzeitraum (8:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Zwischenwert von 58 dB(A) und im Nachtzeitraum (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) ein Zwischenwert von 43 dB(A) gebildet worden. Dieser liegt unterhalb der Werte eines Mischgebietes. Der Zwischenwert wird eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt. Das Plangebiet ist ebenfalls durch Verkehrsärm (Straßen und Schiene) vorbelastet.

12. Leitungen / Gebäudestationen

Leitungen der Telekom Deutschland GmbH Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Ggf. notwendige Verlegungen der Telekommunikationslinien gehen zulasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es besteht ein Bestandsschutz. Des Weiteren befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafó-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 476
- Augustinusviertel, Hammfelddamm / Alexianerplatz-

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 19.01.2019 Es gilt die BauNVO 2017

I

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen bei der Dachform Flachdach als maximale Gesamthöhe (GH) gemäß Einschrieb festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist bei der Dachform Flachdach die Oberkante der Attika bzw. des Geländers.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis maximal 2,0 m Höhe und auf maximal 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, bis maximal 2,0 m Höhe und auf maximal 50 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Entsprechende Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäusern um mindestens 1,0 m von der Attika zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Geländeoberfläche

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW festgesetzten Geländeoberflächen dürfen notwendige Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik aufweisen. Diese festgesetzten Geländeoberflächen sind auch für die Bemessung der Abstandflächen gern. § 6 BauO NRW heranzuziehen.

2.4 Maß der Tiefe der Abstandflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend von der Landesbauordnung (BauO NRW) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Terrassen, Balkone und Loggien die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von maximal 4,5 m um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

Für den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, welche mit Haus A gekennzeichnet ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass entweder eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia je Geschoss die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von maximal 5,8 m um bis zu 2,0 m überschreiten darf.

Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig.

4. Flächen für Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Dabei ist die Tiefgarage ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind ausschließlich öffentliche bzw. private Stellplätze mit den notwendigen Bewegungsflächen sowie Begrünungsmaßnahmen zulässig.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist ebenfalls eine Zufahrt zur Tiefgarage zulässig.

6. Geh- und Fahrrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GF 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.

Die mit GF 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB

7.1 Flächen zum Anpflanzen und Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In allen Maßnahmenflächen sind untergeordnet Infrastrukturmaßnahmen zulässig.

Maßnahmenfläche M1

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M1 sind mindestens zehn standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb dieser Fläche ist des Weiteren eine Spielfläche der Kategorie C anzulegen.

Maßnahmenfläche M2

Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M2 ist je Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb jeder Fläche ist des Weiteren eine Spielfläche der Kategorie C anzulegen.

Maßnahmenfläche M3

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M3 sind mindestens neun standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M4

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M4 sind mindestens 23 standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste C, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M4 ist eine grenzständige Sichtschutzmauer mit einer maximalen Höhe von 41,35 m ü NHN zulässig. Dabei darf die Sichtschutzmauer eine Höhe von 2,0 m über der Oberkante des geplanten Geländes der Maßnahmenfläche M4 nicht überschreiten.

Maßnahmenfläche M5

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M5 sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A oder C, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Hecken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zusätzlich zu den innerhalb der Maßnahmenflächen M1 bis M5 festgesetzten Bäumen insgesamt mindestens drei weitere standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A, Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mietergärten sind vollständig mit Strauch-/Heckenarten der Gehölzliste A einzufrieden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Pflanzung bspw. aus Platzgründen nicht möglich ist. Die entsprechenden Mietergärten sind mit Rankpflanzen der Gehölzliste A einzugrünen. Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen / Rankpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

7.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mindestens sechs standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste B, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste B, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.5 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 0,4 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei Heckenpflanzungen ist die Tiefgarage mit einer mindestens 0,6 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Bei Baumpflanzungen ist die Tiefgarage mit einer mindestens 1,0 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

7.6 Dachbegrünung

Die Dachflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zu 100% extensiv zu begrünen. Es ist eine Sedumsprossensaat oder ein Magerrasen auf einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht zu verwenden. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.7 Gehölzlisten A, B und C

Gehölzliste A: Standortgerechte Laubgehölze	
Baumarten	
<i>Acer campestre in Sorten</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides in Sorten</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	Hainbuche
<i>Malus in Sorten</i>	Apfelbaum
<i>Prunus avium in Sorten</i>	Vogel kirsche
<i>Quercus in Sorten</i>	Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia in Sorten</i>	Linde
Mindestqualität: Qualität Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Drahtballen	
Strauch-/Heckenarten	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Mindestqualität: 2x verpflanzte Heister / Sträucher, mindestens 100 -120 cm Höhe, vStr. mind. 3 Triebe	
Rankpflanzen	
<i>Hedera helix in Sorten</i>	Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia in Sorten</i>	Wilder Wein
<i>Hydrangea petiolaris in Sorten</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera in Sorten</i>	Heckenkirsche
Mindestqualität: Str 2x verpflanzt, C 3.0 Liter, mindestens 60-80 cm Höhe, mind. 3 Triebe	

Gehölzliste B:	
Bäume im Bereich öffentlicher und privaten Verkehrsflächen	
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Gleditsia in Sorten	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia in Sorten	Linde
Mindestqualität: Qualität Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Drahtballen	
Gehölzliste C:	
Bäume zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes zum Kloster Immaculata (M4)	
Acer platanoides .Columnare'	Säulen-Spitz-Ahorn
Acer x freemanii .Armstrong'	Freemanii-Ahorn
Carpinus betulus .Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Mindestqualität: Qualität Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Drahtballen	

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

Straßenverkehrslärm

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche

An Außenbauteilen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Lärmpegelbereich DIN 4109:1989	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierenden des bewertetes Schalldämm-Maß R'wres der Außenbauteile für Bürräume in dB	erforderliches resultierendes resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R'wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45

Die daraus resultierenden bewerteten Schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Ausschluss von öffnenbaren Fenstern

An Fassaden, die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an den in der Planzeichnung mit „Ausschluss von öffnenbaren Fenstern aufgrund von Verkehrslärm“ gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, sind öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Für von der Baugrenze abweichende Fassaden ist ein Nachweis der Unterschreitung des sogenannten Sanierungspegels von 60 dB(A) in der Nacht im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wenn öffnenbare Fenster errichtet werden sollen.

Grundrissorientierung

Für die Gebäude mit der Bezeichnung Haus A und Haus D wird festgesetzt, dass jede Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügen muss, das innerhalb des Lärmpegelbereiches IV oder kleiner liegt.

Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen.

Außenwohnbereiche

Für Terrassen, Loggien oder Balkone, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Loggien oder Balkone, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon errichtet wird.

9. Stellplatzanzahl

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 Abs. 4 Nr. 1 BauO NRW

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohneinheit festgelegt.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Flachdach

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dabei gelten Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° als Flachdach.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterstell-schränken unterzubringen bzw. mit Mülleinhausungen zu versehen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen. Im Freien aufgestellte Abfallbehälter / Abstellplätze sind mit Hecken (Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen) einzufassen und insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Dabei müssen die Hecken mindestens eine Endhöhe von 1,60 m - 1,80 m aufweisen.

Eingangsbereiche

In den Eingangsbereichen (siehe zeichnerische Signatur „Eingangsbereiche11“) sind ausschließlich Zuwegung zu den Häusern zulässig. Die nicht für die Zuwegungen benötigten Flächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind in den Eingangsbereichen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Mauern zur Abfangung von Geländeversprünge zur Straße „Hammfelddamm“.

Einfriedungen und Heckenpflanzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet liegenden Mietergärten, sind mit Hecken einzugrünen, welche dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,6 m bis 1,8 m zu erhalten sind. Zäune sind ausschließlich in offener / transparenter Form gartenseitig zulässig.

Die Mietergärten, bei denen aus Platzgründen eine Eingrünung durch Strauch-/Heckenarten nicht möglich ist, sind mit Rankpflanzen einzugrünen, welche dauerhaft als Sichtschutzpflanzungen, mindestens in der Höhe des Zaunes, zu erhalten sind. Zäune sind ausschließlich in offener / transparenter Form gartenseitig zulässig.

Eine Unterbrechung der Einfriedungen und Heckenpflanzungen / Rankpflanzungen durch Lüftungsbauwerke für die Tiefgarage ist zulässig.

III Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet liegen teilweise die Altablagerungen Ne-0071,01 sowie Ne-1194,00. Nach Betriebsaufgabe der gewerblichen Nutzung wurde das Plangebiet als Altstandort Ne-1566,00 in das Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen. Im Rahmen der geplanten Bauarbeiten sind die vorhandenen Auffüllungen entweder zu entfernen oder durch die Herstellung der Tiefgarage flächendeckend zu überbauen. Die Erdbauarbeiten sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Nordkanal

Das Plangebiet kreuzt das in die Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragene Bodendenkmal NE 030 - Nordkanal (siehe Planzeichnung).

V Hinweise

1. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in der „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Abbruch von Werkshallen auf dem Grundstück „Leuchtenberg“ Augustinusstraße 58-60 in Neuss“ (weluga umweltplanung, Dezember 2017) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Für die Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung sind die §§ 39 (5) [Allgemeiner Schutz vor wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] und 44 (1) [Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten] BNatSchG zu beachten.
- Zum Schutz der Fledermäuse wird empfohlen die Kellerräume im Norden des Grundstücks umgehend so zu verschließen, dass keine Tiere einfliegen können (die Maßnahme wurde bereits umgesetzt).
- Zum Schutz der Brutvögel an Gebäuden ist auch der Abriss auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Ist dies nicht möglich, müssen die als Brutplatz attraktiven Strukturen an den Gebäuden vor dem 28. Februar beseitigt werden.

2. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdrutsche, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

3. Bauvorsorge Starkregenereignisse

Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke empfohlen alle Öffnungen der Baukörper wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen zu Haus und Garage höher als das Straßenniveau für das betroffene Grundstück anzuordnen bzw. anderweitige technische Maßnahme gegen Überflutung zu treffen.

4. Bodendenkmal

Bei Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen gemäß § 29 DSchG NW in enger Abstimmung mit der Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorzunehmen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

5. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

6. Extremhochwasser

Das Plangebiet ist in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser, dem ein etwa 1.000-jährliches Hochwasserereignis zugrunde liegt, erfasst. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als überschwemmt dargestellt.

7. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Der entsprechende Immissionswert gemäß der GIRL von maximal 10% der Jahresstunden für ein allgemeines Wohngebiet wird gemäß dem Gutachten „Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt), Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co., 30.03.2016, jedoch deutlich unterschritten.

8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Vor Bauausführung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Radaranlage Flughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Flughafens Düsseldorf Süd Radar DUS [ASR], Je nach Verödung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Der Anlagenschutzbereich der Düsseldorf Süd Radar DUS [ASR] Flugsicherungseinrichtung erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung [(Geogr. Koordinaten ETRS 89 [WGS84]: 51° 16' 49,40" N / 06° 46' 23,45" E)]. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird seitens der Bundesaufsicht für Flugsicherheit (BAF) getroffen, sobald die BAF über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

10. Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen hindurch. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

11. Lärm

Das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist durch die umliegenden gewerblichen Betriebe durch Geräusche vorgeprägt. Für den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch ist im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme für den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Zwischenwert von 58 dB(A) und im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ein Zwischenwert von 43 dB(A) gebildet worden. Dieser liegt unterhalb der Werte eines Mischgebietes. Der Zwischenwert wird eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt. Das Plangebiet ist ebenfalls durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelastet.

12. Leitungen / Gebäudestationen

Leitungen der Telekom Deutschland GmbH

Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Ggf. notwendige Verlegungen der Telekommunikationslinien gehen zulasten des Verursachers.

Leitungen und Gebäudestationen der Westnetz GmbH

Im Plangebiet befindet sich eine Gebäudestation der Westnetz GmbH, welche der Versorgung der umliegenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude dient. Das Trafo-Gebäude soll langfristig nicht erhalten werden, sodass eine planungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt. Es genießt jedoch Bestandsschutz. Des Weiteren befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mehrere Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel, welche bei der Umgestaltung zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.