

Bebauungsplan Nr. 131 / 6
- Vereinfachte Änderung Nr. 1 -
in der Fassung vom 14.09.2018

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 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 21.07.2018 (GV NRW Nr. 19, S. 42) 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).

- Stresemannallee / Hammfelddamm -
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Mai 2018

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 des Bebauungsplanes Nr. 131/6.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Garage	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Anzahl der Vollgeschosse	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
Böschung	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Baum	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Laterne	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Höhen über NHN	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Kanaldeckel	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
Grundflächenzahl (GRZ)	abweichende Bauweise	Flachdach
Geschosflächenzahl (GFZ)	offene Bauweise	Satteldach
Baumstanzzahl (BMZ)	geschlossene Bauweise	Pultdach
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Einzelhäuser zulässig	Walmdach
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig	45° Dachneigung
Zahl der Vollgeschosse zwingend	nur Hausgruppen zulässig	Whs Wohnhaus
Traufhöhe (Höchstgrenze)	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Firstrichtung
Firsthöhe (Höchstgrenze)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Schallschutzwand
Lichte Höhe der Durchfahrt	Baulinie	Entfernungslinie zum nächstliegenden Wohngebiet <small>(Bestimmung von Vorhöfen gemäß Abstandsflächenverordnung siehe textliche Festsetzungen)</small>
Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	öffentliche Grünfläche
Verkehrsberechtigter Bereich	Kirche	Parkanlage
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Kultur	Friedhof
Fußgängerbereich	Kindergarten	Sportplatz
öffentliche Parkfläche	Schutzraum	private Grünfläche
Straßengrün	öffentliche Verwaltung	Spielplatz <small>Mit dem Spielbereich B gemäß Bundesgesetz vom 20.07.1976 (BGB, Nr. 197 S. 1072 bis 1074, Nr. 2311)</small>
Straßenbegrenzungslinie	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Fläche für die Landwirtschaft
(43,27) Straßenhöhen über NHN, geplant	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Fläche für Wald
Ein- und Ausfahrten		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Plangebietsgrenze	wasserführende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
Garagen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Stellplätze	Bäume zu erhalten
Gemeinschaftsgaragen	Bäume zu pflanzen
Gemeinschaftsstellplätze	
Tiefgaragen	
Carport	
Nebenanlagen	
Vorgarten	

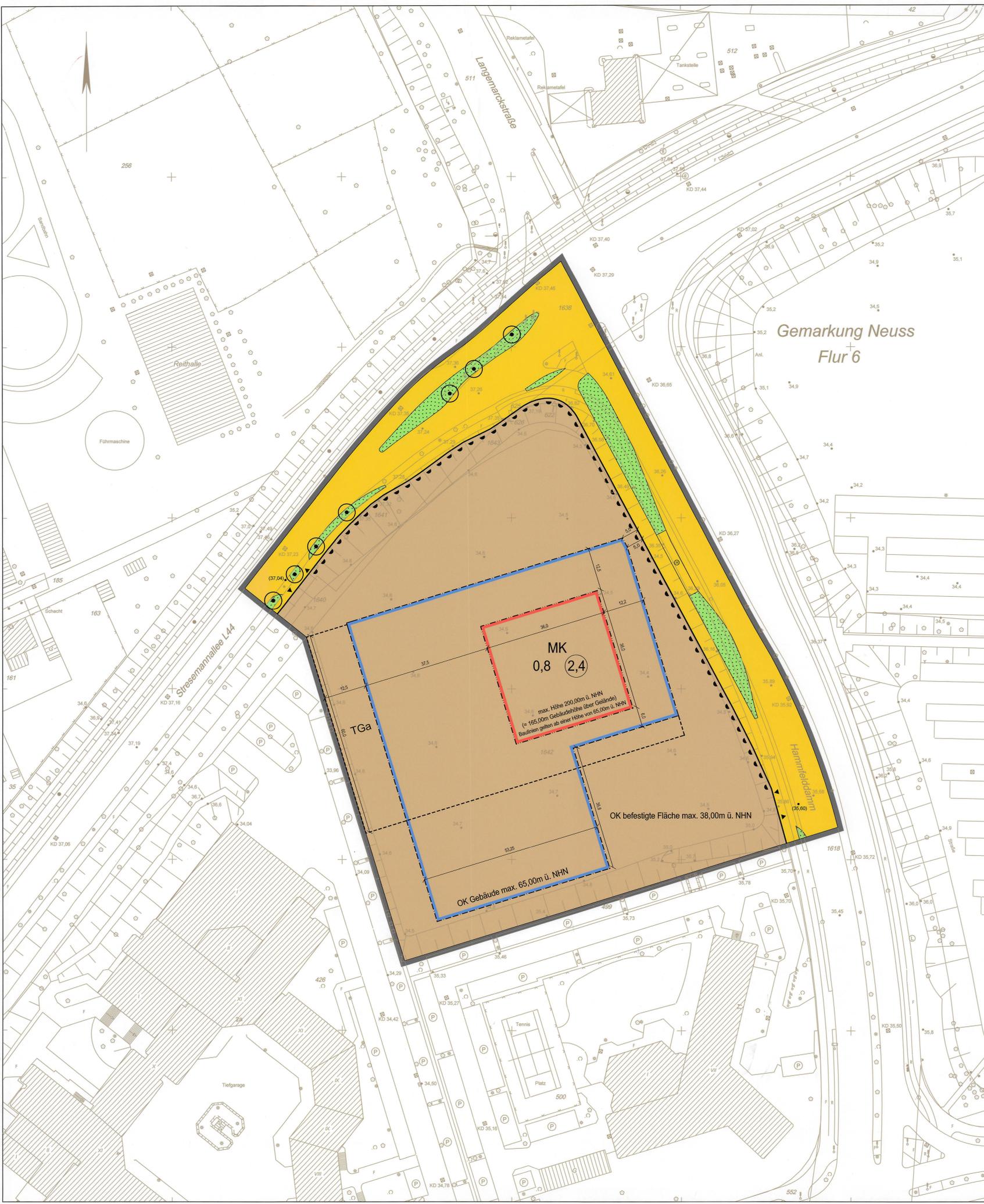
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister Beigeordnete IA Amtleiter	Angefertigt: Liegenschafts- und Vermessung Neuss, den 8.11.2018 Der Bürgermeister IA Stadtökonom Diplom Vermessungsingenieur
---	---

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planungen wird bescheinigt. Neuss, den 08.11.2018 Der Bürgermeister IA Diplom Vermessungsingenieur	Vom 26.04.2017 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 09.06.2017 beschlossen.
---	---

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2017 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2017 in der Zeit vom 27.06.2017 bis 11.07.2017 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit auszuzeigen.	Die Auslegung dieses Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 29.06.2018 beschlossen.
---	---

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.07.2018 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2018 in der Zeit vom 31.07.2018 bis 31.08.2018 auszuzeigen.	Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2018 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 09.11.2018 als Sitzung beschlossen worden. Neuss, den 14.07.2018 Der Bürgermeister
---	--

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neuss, den 14.07.2018 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist am 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuss, den 25.02.2019 Der Bürgermeister
---	---



1. Art der Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, wie in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführt, sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter in die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Geschosfläche ist gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe „OK Gebäude max“ durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionslemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gem. § 15 Abs. 6 BauNVO bis zu 2,5 m auf maximal 30 % der durch die Baugrenzen umschlossenen Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt.
3. Außenanlagen
Auf den nicht versiegelten Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in einem Pflanzraster von max. 15,0 m x 15,0 m hochstämmige, einheimische Laubbäume mit einer Pflanzhöhe von 8,0 – 10,0 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die oberirdischen Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 4 – 6 Stellplätze ist ein Baum oder baumartiges Gehölz zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 12 qm vorzusehen, die Überdecke der Tiefgarage mit Substralaufbau muss 1,0 m betragen.
Für die Fußwege außerhalb der für den Fahrverkehr befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Entlang des Hammfelddammes ist ein Grundstücksstreifen von 5,0 m Breite von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

4. Nachrichtliche Übernahmen
Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, d.h. das Gebiet wird überflutet (bis zu 4 m), wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen versagen. Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.
5. Hinweise
Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdstöße, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
Vor der Durchführung eventuell erforderlicher Bohrungen sind Prob Bohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Artenschutz / Baumschutz
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.
Um den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen und eine Totung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Fall- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Fall- und Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit von Anfang März bis Ende September sind nur nach Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 75 Abs. 1 LNatSchG NRW durch die Untere Naturschutzbehörde (Rhein-Kreis Neuss) möglich und setzen die vorherige Überprüfung auf Brutstätten in der Vegetation durch einen Fachbotaniker voraus. Alte Nester und Baumhorste sollen vor Beginn der Brutzeit entfernt werden, damit brutwillige Vögel den Brutvorgang in die Umgebung verlegen. Sollte die Untersuchung durch einen Fachbotaniker ergeben, dass bereits aktuell besetzte Nester vorhanden sind, ist ein Aufschub des Vorhabens bis zur Beendigung des Brutgeschehens erforderlich. Vor Baubeginn ist zudem - zur Vermeidung eines verbleibenden Restrisikos - eine mögliche Spontan-Ansiedlung durch den Kiebitz durch zwei Begehungstermine zu prüfen. Soweit eine Ansiedlung erfolgt ist, sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.
Vor dem Rückschnitt oder der Rodung von Gehölzen sind festgestellte Baumhöhlen oder Vertiefungen an Gehölzen endoskopisch auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Anschließend sind die Höhlen zu verschließen, damit eine spontane Besiedlung durch Fledermäuse vor der Fällung ausgeschlossen werden kann. Soweit potenziell als Fledermausquartier geeignete Baumhöhlen entstehen, sind je zwei künstliche Fledermausquartiere (Flachkästen) als Ersatz an geeigneten Bäumen im Umfeld zu installieren. Für die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Bauweise empfohlen, die Vogelschlag in Folge großer Glasflächen, verspiegelter Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortauschen, weitestgehend vermeidet.
Um den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen und eine eventuelle Tötung von Reptilien- oder Amphibienarten sowie Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, sind auf dem Gelände geeignete Totholzansammlungen vor Beginn der Vogelbrutzeit unter Begleitung durch einen Fachbiologen aufzunehmen und abzutransportieren. Die Gebüsch- und Gehölzriegel an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie am Hammfelddamm sollen weitestgehend erhalten bleiben, so dass nach Beendigung der Baumaßnahmen auch zukünftig dort Jagdhabitate für Zwerg- und Rauhautfledermäuse vorhanden sein werden.
Bei Bereichen mit Mauerwerk ist durch besondere Lärmentwicklung und Erschütterungen der lärmempfindliche Mauerwerk vor Beginn der Baufeldräumung zu vergrümen, um eine baubedingte Tötung zu vermeiden.
Nach Realisierung des Bauvorhabens wird für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Geeignet sind LED-Lampen mit gelben Filtern oder Natriumdampf-Niederdruck- oder Hochdruckleuchten. Auf eine intensive Beleuchtung von Fassaden oder des Luftraumes ist zu verzichten. Der Einsatz von Lichtleitern im Außenbereich (Grünflächen) ist nicht gestattet.
Die Eingriffe an Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung entsprechen, sind gemäß Vorgaben der Satzung auszugleichen. Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.
Bei der Pflanzung von Bäumen bzw. Gehölzen soll auf heimische Arten zurückgegriffen werden.

Bodenschutz / 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 18731 zu beachten.
Es wird die geschichtliche Auftragsaufzeichnung im Rahmen von Erdarbeiten ist die untere Bodenschicht 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.
Bodenkenntnis
Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Bei Verdachtsflächen sind die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

Erdbeben
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).
Kampfmittel
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbesitzungsdiagnostischen NRW liegen ein Kampfmittelverdacht und ein Verdacht auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der überbaudenen Fläche müssen vor Baubeginn erfolgen. Erfolge zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Sofort 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.
Flächenversiegelung
Anstelle flächenintensiver oberirdischer Parkflächen soll möglichst der Bau einer Tiefgarage bzw. eines Parkhauses angestrebt werden, um so die Flächenversiegelung und -beanspruchung zu minimieren.
Bei der Gestaltung der Versiegelungsflächen (Zufahrten und Tiefgarage) sind vorrangig Oberflächenmaterialien bzw. -farben mit einer geringen Wärmeabsorption zu verwenden.
Während der Bauphase sind zur Vermeidung großflächiger Bodenverdichtungen Bauwege einzurichten.
Grundwasserschutz
Die zur Gebäudegründung notwendigen Grundwasserabsenkungen sind durch entsprechende technische Maßnahmen zeitlich und räumlich eng zu begrenzen. Die Grundwasserabsenkung sollte zur Vermeidung von Vertrocknungsschäden des Baumbestandes im näheren Umfeld, außerhalb der Vegetationsphase d.h. in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende März durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind durch geeignete andere Maßnahmen (z.B. Bewässerung) Vertrocknungsschäden am Baumbestand vorzubeugen. Das entnommene Grundwasser ist mittels Schluckbrunnen dem Grundwasser rückzuführen. Es wird empfohlen Keller-geschosse und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.
Wassergefährdende Stoffe (z.B. Öl, Benzin u.a.) ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Regelungen zu lagern.
Zudem ist darauf zu achten, dass der Eintrag von Schadstoffen (parkender PKW) in das Grundwasser durch eine ordnungsgemäße Entwässerung der oberirdischen Parkflächen verhindert wird.
Bei der Anlage der Fußwege auf dem Grundstück sind im nicht überbauten Bereich wasserdurchlässige Materialien bei der Wegebefestigung zu verwenden.

Externe Ausgleichsflächen
Für Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 131/6/1 ausgeglichen werden können, erfolgt eine Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt laut dem Landschaftsplan über Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde und auf der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Dabei erfolgen sie mit 8474 m² auf einer Ackerfläche in Neuss - Weckhoven (Gemarkung Neuss, Flur 23, Flurstück 702 (teilweise)) und mit 3271 m² auf Flächen auf der südlichen Oelgangsinsel (Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstück 81). Die Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowie den Zielen der Raumordnung.
Ferngasleitung
Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche (Flurstücks 702, Gemarkung Neuss, Flur 23) verläuft die Ferngasleitung mit der Leitungsnummer RG200023000 der Open Grid Europe GmbH. Die Ferngasleitung befindet sich in einem 8 m breitem Schutzstreifen (4 m rechts und links der Leitungsschneise). Bäume, Hecken und leitzurückende Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlust der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben.
Hochwasser
Das Plangebiet ist im Mittel alle 10 Jahre (HQ10) von einem Hochwasser betroffen.
Luftverkehr
Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, stellen Luftfahrthindernisse im Sinne des § 14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar und bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf. Dabei handelt es sich immer um eine Einzelfallentscheidung. Die Lage in Anlagenschutzbereichen gem. § 18a LuftVG erfordert im Baugenehmigungsverfahren darüber hinaus die Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung.

Richtfunktrecken
Durch das Plangebiet verlaufen drei Richtfunktrecken der Telefonica Germany GmbH. Bei der Errichtung von Baukörpern und der Einrichtung von Baustellen, insbesondere im Hinblick auf Baukräne, ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der vertikalen Sicherheitskorridore der Richtfunkverbindungen vermieden wird.
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.

OK befestigte Fläche max. 38,00m ü. NHN
OK Gebäude max. 65,00m ü. NHN
MK 0,8 (2,4)
max. Höhe: 200,00m ü. NHN
(= 165,00m Gebäudehöhe über Gelände)
Baukörpern gelten ab einer Höhe von 65,00m ü. NHN

TGa
OK befestigte Fläche max. 38,00m ü. NHN

OK Gebäude max. 65,00m ü. NHN

Carl-Schurz-Straße

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 131/6/1
- Stresemannallee, Hammfelddamm -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 20.02.2019 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, wie in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführt, sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten, allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschoßfläche ist gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe „OK Gebäude max“ durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu 2,5 m auf maximal 30 % der durch die Baugrenzen umschlossenen Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt.

3. Außenanlagen

Auf den nicht versiegelten Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in einem Pflanzraster von max. 15,0 m x 15,0 m hochstämmige, einheimische Laubbäume mit einer Pflanzhöhe von 8,0 – 10,0 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die oberirdischen Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 4 – 6 Stellplätze ist ein Baum oder baumartiges Gehölz zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 12 qm vorzusehen, die Überdecke der Tiefgarage mit Substrataufbau muss 1,0 m betragen.

Für die Fußwege außerhalb der für den Fahrverkehr befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Entlang des Hammfelddamms ist ein Grundstückstreifen von 5,0 m Breite von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, d.h. das Gebiet wird überflutet (bis zu 4 m), wenn die Hochwasserschutzanlagen versagen. Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

5. Hinweise

Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

Vor der Durchführung eventuell erforderlicher Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Artenschutz / Baumschutz

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.

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Fäll- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Fäll- und Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit von Anfang März bis Ende September sind nur nach Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 75 Abs. 1 LNatSchG NRW durch die Untere Naturschutzbehörde (Rhein-Kreis Neuss) möglich und setzen die vorherigen Überprüfung auf Brutstätten in der Vegetation durch einen Fachbiologen voraus. Alte Nester und Baumhorste sollten vor Beginn der Brutsaison entfernt werden, damit brutwillige Vögel den Brutvorgang in die Umgebung verlegen. Sollte die Untersuchung durch einen Fachbiologen ergeben, dass bereits aktuell benutzte Nester vorhanden sind, ist ein Aufschub des Vorhabens bis zur Beendigung des Brutgeschehens erforderlich. Vor Baubeginn ist zudem - zur Vermeidung eines verbleibenden Restrisikos - eine mögliche Spontan-Ansiedlung durch den Kiebitz durch zwei Begehungstermine zu prüfen. Soweit eine Ansiedlung erfolgt ist, sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Vor dem Rückschnitt oder der Rodung von Gehölzen sind festgestellte Baumhöhlen oder Vertiefungen an Gehölzen endoskopisch auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Anschließend sind die Höhlen zu verschließen, damit eine spontane Besiedlung durch Fledermäuse vor der Fällung ausgeschlossen werden kann. Soweit potenziell als Fledermausquartier geeignete Baumhöhlen entfallen, sind je zwei künstliche Fledermausquartiere (Flachkästen) als Ersatz an geeigneten Bäumen im Umfeld zu installieren.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Bauweise empfohlen, die Vogelschlag in Folge großer Glasflächen, verspiegelter Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, weitestgehend vermeidet.

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine eventuelle Tötung von Reptilien- oder Amphibienarten sowie Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, sind auf dem Gelände lagernde Totholzansammlung vor Beginn der Vogelbrutsaison unter Begleitung durch einen Fachbiologen aufzunehmen und abzutransportieren.

Die Gebüsch- und Gehölzriegel an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie am Hammfelddamm sollen weitestgehend erhalten bleiben, so dass nach Beendigung der Baumaßnahmen auch zukünftig dort Jagdhabitats für Zwerg- und Rauhaufledermäuse vorhanden sein werden.

Bei Bereichen mit Maulwurfshügeln ist durch besondere Lärmentwicklung und Erschütterungen der lärmempfindliche Maulwurf vor Beginn der Baufeldräumung zu vergrämen, um eine baubedingte Tötung zu vermeiden.

Nach Realisierung des Bauvorhabens wird für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Geeignet sind LED-Lampen mit gelben Filtern oder Natriumdampf-Niederdruck oder -Hochdruckleuchten. Auf eine intensive Beleuchtung von Fassaden oder des Luftraumes ist zu verzichten. Der Einsatz von Lichtflutern im Außenbereich (Grünflächen / Werbeschilder) ist nicht gestattet.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen bzw. Gehölzen soll auf heimische Arten zurückgegriffen werden.

Bodenschutz / 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.

Bodendenkmal

Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Bei Verdachtsflächen sind die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

Erdbeben

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

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen ein Kampfmittelverdacht und ein Verdacht auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche müssen vor Baubeginn erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

Flächenversiegelung

Anstelle flächenintensiver oberirdischer Parkplatzflächen soll möglichst der Bau einer Tiefgarage bzw. eines Parkhauses angestrebt werden, um so die Flächenversiegelung und -beanspruchung zu minimieren.

Bei der Gestaltung der Versiegelungsflächen (Zufahrten und Tiefgarage) sind vorrangig Oberflächenmaterialien bzw. -farben mit einer geringen Wärmeabsorption zu verwenden.

Während der Bauphase sind zur Vermeidung großflächiger Bodenverdichtungen Bauwege einzurichten.

Grundwasserschutz

Die zur Gebäudegründung notwendigen Grundwasserabsenkungen sind durch entsprechende technische Maßnahmen zeitlich und räumlich eng zu begrenzen. Die Grundwasserabsenkung sollte zur Vermeidung von Vertrocknungsschäden des Baumbestandes im näheren Umfeld, außerhalb der Vegetationsphase d.h. in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende März durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind durch geeignete andere Maßnahmen (z.B. Bewässerung) Vertrocknungsschäden am Baumbestand vorzubeugen. Das entnommene Grundwasser ist mittels Schluckbrunnen dem Grundwasser rückzuführen. Es wird empfohlen Kellergeschosse und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

Wassergefährdende Stoffe (z.B. Öl, Benzin u.a.) ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Regelungen zu lagern.

Zudem ist darauf zu achten, dass der Eintrag von Schadstoffen (parkender PKW) in das Grundwasser durch eine ordnungsgemäße Entwässerung der oberirdischen Parkflächen verhindert wird.

Bei der Anlage der Fußwege auf dem Grundstück sind im nicht überbauten Bereich wasserdurchlässige Materialien bei der Wegebefestigung zu verwenden.

Externe Ausgleichsflächen

Für Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 131/6/1 ausgeglichen werden können, erfolgt eine Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde und auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Dabei erfolgen sie mit 8474 m² auf einer Ackerfläche in Neuss - Weckhoven (Gemarkung Neuss, Flur 23, Flurstück 702 (teilweise)) und mit 3271 m² auf Flächen auf der südlichen Oelgangsinsel (Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstück 81). Die Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowie den Zielen der Raumordnung.

Ferngasleitung

Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichfläche (Flurstücks 702, Gemarkung Neuss, Flur 23) verläuft die Ferngasleitung mit der Leitungsnummer RG200023000 der Open Grid Europe GmbH. Die Ferngasleitung befindet sich in einem 8 m breitem Schutzstreifen (4 m rechts und links der Leitungsachse). Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben.

Hochwasser

Das Plangebiet ist im Mittel alle 10 Jahre (HQ10) von einem Hochwasser betroffen.

Luftverkehr

Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, stellen Luffahrt Hindernisse im Sinne des §14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar und bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf. Dabei handelt es sich immer um eine Einzelfallentscheidung. Die Lage in Anlagenschutzbereichen gem. § 18a LuftVG erfordert im Baugenehmigungsverfahren darüber hinaus die Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung.

Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet verlaufen drei Richtfunkstrecken der Telefonica Germany GmbH. Bei der Errichtung von Baukörpern und der Einrichtung von Baustellen, insbesondere im Hinblick auf Baukräne, ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der vertikalen Sicherheitskorridore der Richtfunkverbindungen vermieden wird.

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.