

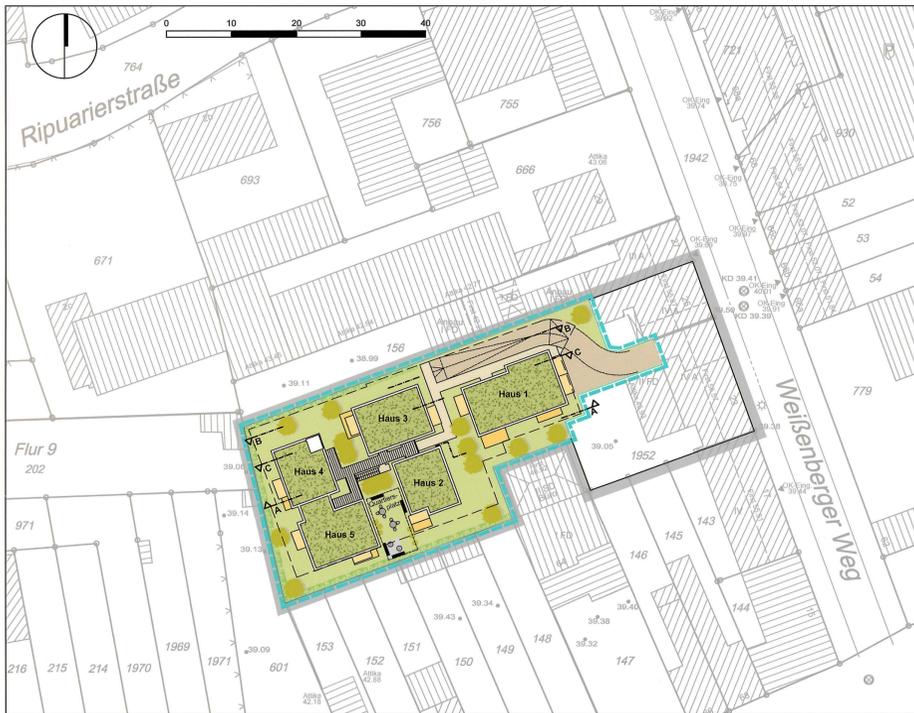
Textliche Festsetzungen

- 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 den Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (GRZ)**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind unterhalb der Geländeoberfläche erstellte bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden (s. Ziffer 6.1), nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen.
- Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkte
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen (First).
Für den unteren Bezugspunkt wird im Bebauungsplan die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKE) zeichnerisch festgesetzt.
Überschreitung der Gebäudehöhe
Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gemäß § 18 Abs. 6 BauNVO bis zu 1,5 m auf maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt. Der Mindestabstand der Nebenanlagen gegenüber der Außenkante des Hauptbaukörpers beträgt 2,0 m.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind bauliche Anlagen (wie Terrassen und Balkone), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Abweichend hiervon sind Stellplätze einschließlich der dazugehörigen Spielgeräte, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen und gemeinschaftlich genutzte Müllabgabepunkte allgemein zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit TG gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Begrünung von Dachflächen**
Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magerstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.
Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Vegetflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten, und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen). Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung von Hecken**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Schnittkanten der unterstehenden Pflanzlinie zu bepflanzen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft mit einer Größe von 1,80 m bis 2,00 m zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.
Die Hecken sind einreihig, mit mindestens 3 Pflanzen pro Meter zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen ist das Nachbarschaftsgesetz NRW zu berücksichtigen.
Die Mindestpflanzqualität der Hecken muss die folgenden Vorgaben erfüllen: 3 mal verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzhöhe 120 - 150 cm, Erfüllung der Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB).
Pflanzliste:
- Hainbuche (Carpinus betulus) - Robuche (Fagus sylvatica) - Feldahorn (Acer campestre) - Liguster (Ligustrum vulgare)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 ist folgende örtliche Bauvorschrift festgesetzt.
Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 24 Stellplätze begrenzt.

Hinweise

- Baugrundrisiken**
Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdbeben, Erdstöße, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagern, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
- Artenschutz**
Im Rahmen der Bauarbeiten sind 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.
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.
Sollten während der Bau- oder Fällmaßnahmen Fledermause bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtrg zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen einzuschalten.
- Baumschutzsatzung**
Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen.
- Bodenschutz**
Für 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 Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenanlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.
Sofern der für die Tiefgarage ausgehobene Boden über mit den im geotechnischen Bericht der Strobel + Kalder GmbH vom 22.12.2016 vergleichbaren Gehalten verfügt, kann dieser vor Ort wieder eingebaut werden.
Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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.
- Bodendenkmalpflege**
Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde und 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 Baugrunderklasse B-T (DIN 4149).
- Kampfmittel**
Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Die zu bebauende Fläche ist daher vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe ist zu beachten.
- Richtfunkstrecken**
Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke 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 Richtfunkverbindung vermieden wird.
- Starkregenereignisse**
Da jedes Gebiet in der Stadt von Starkregenereignissen und infolge dessen von urbanen Überflutungen betroffen sein kann, wird der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen empfohlen.
- Gesetze, Verordnungen, Normen**
Alle genannten Gesetze, Verordnungen und DIN - Normen werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

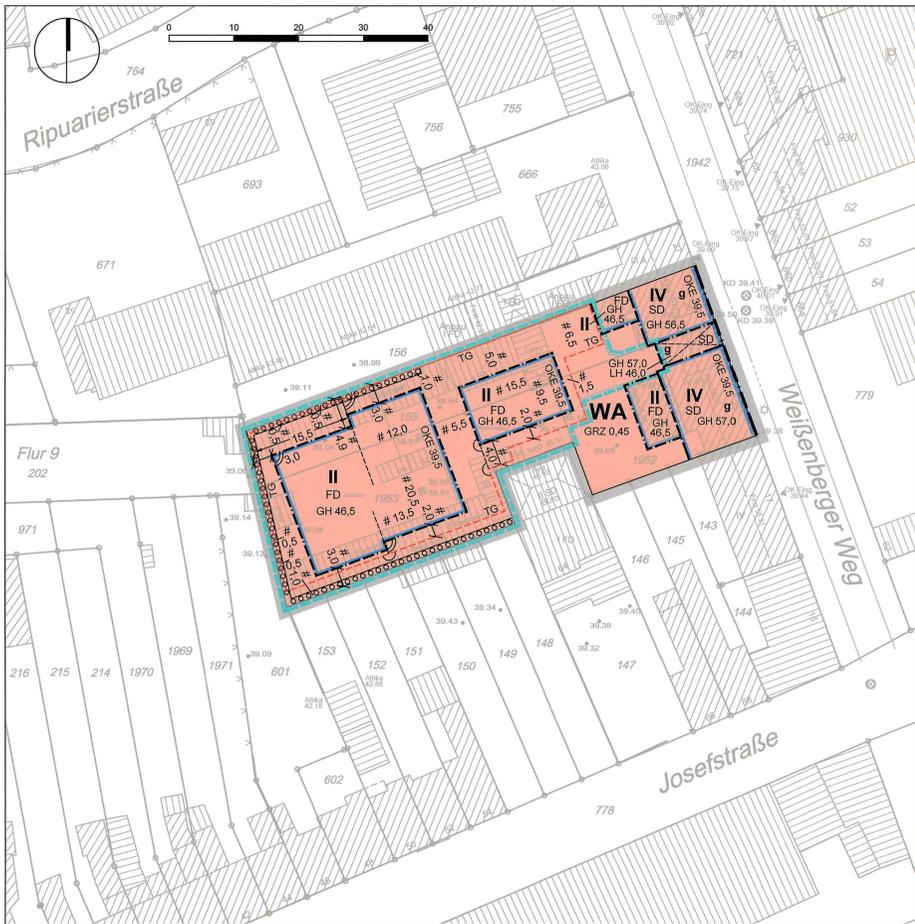
Vorhaben- und Erschließungsplan



Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

- | | | |
|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Dachbegrünung | Laubengang | Hecke |
| Dachfläche, nicht begrünt | Zuwegung / Zufahrt (Tiefgarage) | Baum (beispielhafte Darstellung) |
| Balkone / Terrassen | Tiefgarage | begrünte Freiflächen |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V41/1
- Furth-Süd, Weißerber Weg -
Verfahrensstand: Satzung
15.02.2019

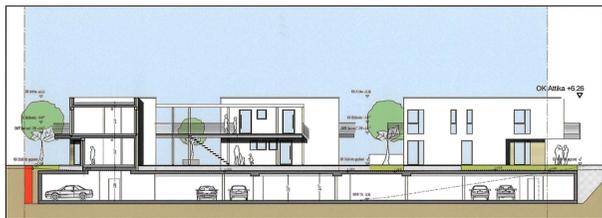
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlagen: April 2018

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 Bebauungsplan Nr. 41 (Durchführungsplan).

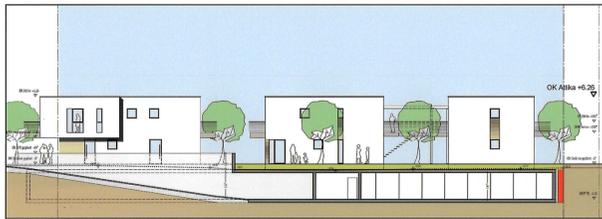
BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage Böschung Baum Laternen Kanaldeckel Stahlbolmst Doppelmast 	<ul style="list-style-type: none"> Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Nutzungsnummer Mischgebiet Dorfgebiet Mischgebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sonstiges Sondergebiet
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
<ul style="list-style-type: none"> 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 Geschöfächenzahl (GFZ) 10,0 Baumsenahl (BMZ) müNN Meter über Normalhöhennull OKE Oberkante Fußbodenhöhe Erdgeschoss in müNN LH Lichte Höhe der Durchfahrt in müNN GH Gebäudehöhe (Höchstgrenze) in müNN V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse zwingend 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ nur Einzelhäuser zulässig □ nur Doppelhäuser zulässig △ nur Hausgruppen zulässig ▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Baulinie — Baugrenze — Baugrenze (entspricht Straßenbegrenzungslinie)
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
<ul style="list-style-type: none"> FD Flachdach (< 10° Dachneigung) SD Satteldach (25° - 42° Dachneigung) PD Pulldach WD Walmdach 45° Dachneigung Whs Wohnhaus Finstrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für den Gemeinbedarf Kultur Kindergarten Schutzraum öffentliche Verwaltung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Grünfläche Rennbahn Parkanlage Friedhof Sportplatz private Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für Versorgungsanlagen Compassleitlinie Elektrizität Fernwärme Wasser Abfall Abwasser Ablagerung
SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
<ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen Geh- u. Fahrrad zugunsten der Rennbahnnutzer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für Bahnanlagen Landschaftsschutzgebiet Garagen Stellplätze Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Carport Nebenanlagen Nebengarten

Schnitte: ohne Maßstab

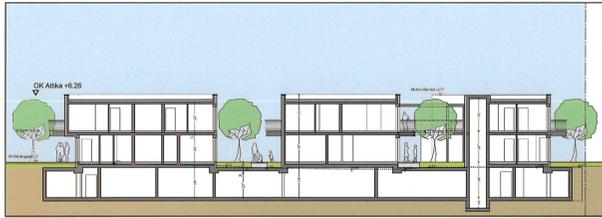
Entwurf: Szarowicz Architektur, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss



Schnitt A - A



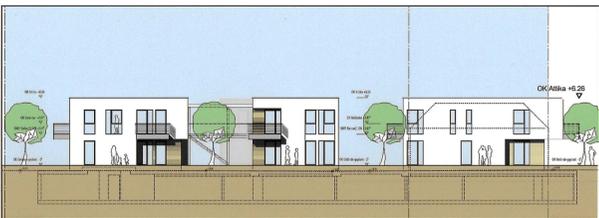
Schnitt B - B



Schnitt C - C

Ansichten: ohne Maßstab

Entwurf: Szarowicz Architektur, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss



Ansicht Süd



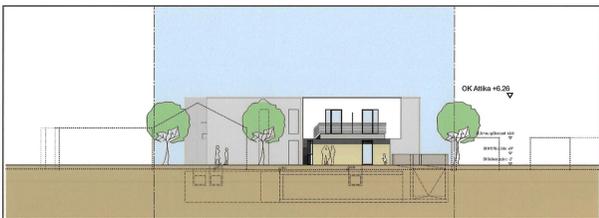
Ansicht West (Haus 2 und 3)



Ansicht West (Haus 4 und 5)

Ansichten: ohne Maßstab

Entwurf: Szarowicz Architektur, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss



Ansicht Ost (Haus 1)



Ansicht Ost (Haus 2 und 3)



Ansicht Ost (Haus 4 und 5)

Vorhabenträger:
Mathias Lippert
Platzhofstraße 22
42115 Wuppertal

Wuppertal, den 14.05.2019

Neuss, den 02.08.2019

Haar, den 06.05.2019

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

Die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 29.06.2018 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.07.2018 hat dieser Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2018 in der Zeit vom 11.07.2018 bis 26.07.2018 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Die Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 14.12.2018 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2018 hat dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2018 in der Zeit vom 03.01.2019 bis 04.02.2019 ausgelegen.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2018 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 14.12.2018 als Satzung beschlossen worden.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 02.08.2019
Der Bürgermeister

Neuss, den 11.07.2019
Der Bürgermeister

I Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 41/1 VEP
- Furth-Süd, Weißenberger Weg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.07.2019 Es gilt die BauNVO 2017

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.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind unterhalb der Geländeoberfläche erstellte bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden (s. Ziffer 6.1), nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

Für den unteren Bezugspunkt wird im Bebauungsplan die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKE) zeichnerisch festgesetzt.

Überschreitung der Gebäudehöhe

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu 1,5 m auf maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt. Der Mindestabstand der Nebenanlagen gegenüber der Außenkante des Hauptbaukörpers beträgt 2,0 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind bauliche Anlagen (wie Terrassen und Balkone), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Abweichend hiervon sind Spielplätze einschließlich der dazugehörigen Spielgeräte, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen und gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze allgemein zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit TG gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Begrünung von Dachflächen

Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut- Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten, und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Anpflanzung von Hecken

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Schnitthecken der untenstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft mit einer Größe von 1,80 m bis 2,00 m zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Die Hecken sind einreihig, mit mindestens 3 Pflanzen pro Meter zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen ist das Nachbarschaftsgesetz NRW zu berücksichtigen.

Die Mindestpflanzqualität der Hecken muss die folgenden Vorgaben erfüllen: 3 mal verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzhöhe 120 -150 cm, Erfüllung der Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB).

Pflanzliste:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW (2018) wird folgende örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 24 Stellplätze begrenzt.

II HINWEISE

1. 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.

2. Artenschutz

Im Rahmen der Bauarbeiten sind 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.

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.

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 einzuschalten.

3. Baumschutzsatzung

Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen.

4. Bodenschutz

Für 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.

Sofern der für die Tiefgarage ausgehobene Boden über mit den im geotechnischen Bericht der Strobel + Kalder GmbH vom 22.12.2016 vergleichbaren Gehalten verfügt, kann dieser vor Ort wieder eingebaut werden.

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.

5. Bodendenkmalpflege

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. 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.

6. Erdbeben

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

7. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Die zu bebauende Fläche ist daher vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist zu beachten.

8. Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke 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 Richtfunkverbindung vermieden wird.

9. Starkregenereignisse

Da jedes Gebiet in der Stadt von Starkregenereignissen und infolge dessen von urbanen Überflutungen betroffen sein kann, wird der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen empfohlen.

10. Gesetze, Verordnungen, Normen

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