

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
§ 12 BauGB

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB erstreckt sich über die als überbaubar und nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sowie die Fläche für Versorgungsanlagen. Er umfasst die Flurstücke 3533 und 3536 der Gemarkung Neuss, Flur 21. Teilflächen der Flurstücke 2194 und 3537, ebenfalls Gemarkung Neuss, Flur 21, welche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Art der baulichen Nutzung – Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des mit „Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen“ festgesetzten Bereiches ausschließlich ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigungen zulässig ist.

Menschen mit Beeinträchtigungen im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Menschen mit einer primär geistigen Behinderung, für welche ggf. auch eine Doppeldiagnose mit körperlicher oder psychischen Beeinträchtigungen vorliegt.

Darüber hinaus zulässig sind alle Versorgungseinrichtungen (z. B. Küche, Mehrzweck- und Hobbyräume, Büros etc.), die im Nutzungszusammenhang mit dem Wohnheim im Sinne dieser Festsetzung stehen.

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

3.1 Maximale Gebäudehöhe
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) beziehen sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung insgesamt auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäusern mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3.2 Grundflächenzahl
In dem mit „Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen“ festgesetzten Bereich darf die mit GRZ 0,4 festgesetzte 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 0,65 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

4.1 Terrassen
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

4.2 Lage der Baukörper
Die ausgewiesenen Baukörper können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 1,5 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

5. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

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

6.1 Festgesetzte Einzelbäume
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Bereiche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche
Bei den mit LPB III bis LPB V gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderliches resultie- rendes bewertetes Schalldämm-Maß R' wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderliches resultie- rendes 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.

Schlafräume, Schalldämmte Lüftung
Für alle Schlafräume innerhalb des mit „Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen“ festgesetzten Bereiches sind geeignete fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Baugenehmigung für Schlafräume ein Nachweis zur Einhaltung des maßgeblichen Innenraumpegels nach der VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – durchzuführen.

8. Gestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Flachdach
Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.

Abfall- und Wertstoffbehälter
Abfall- und Wertstoffbehälter, welche nicht in ein Gebäude integriert sind, sind so einzuhäusen bzw. einzuzäunen, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

II. KENNZEICHNUNGEN

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal
Das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Teil des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 4/4 der Denkmalliste, Teil B der Stadt Neuss.

Hinweis: Eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals ist gemäß dem Denkmalschutzgesetz nicht zulässig. Aus diesem Grund sind eine unterirdische Bebauung bzw. Kellergeschosse im Bereich des Bodendenkmals unzulässig.

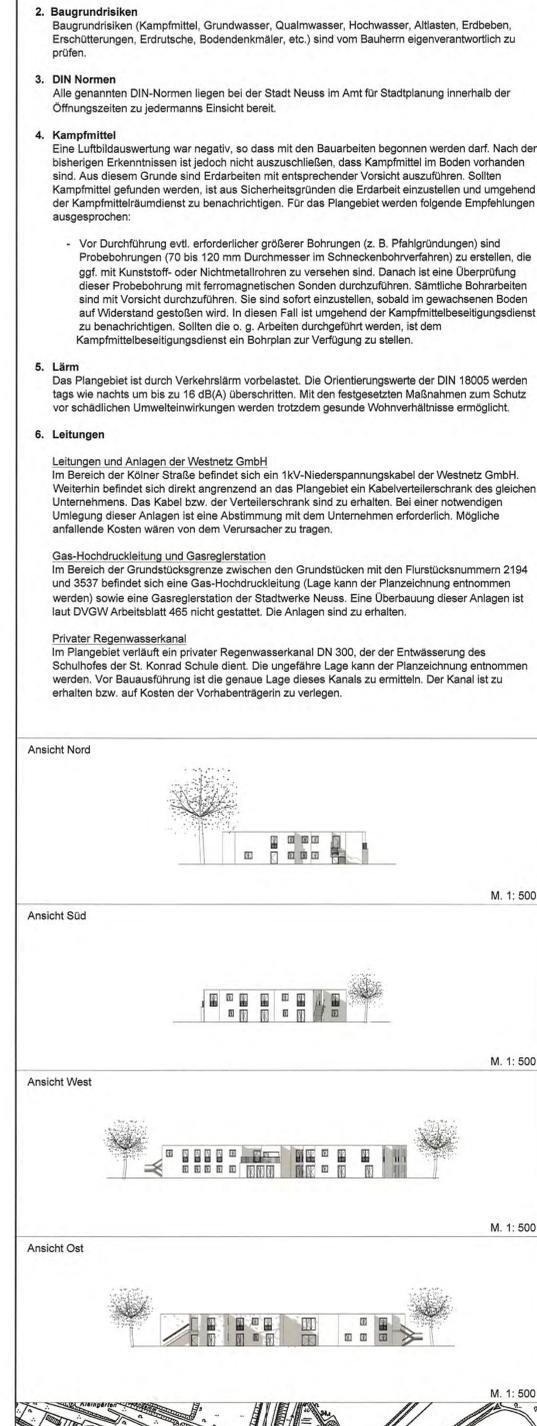
Beim Auftreten weiterer archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland - Bonn, unverzüglich zu informieren.

Pfahlgründungen müssen mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - abgestimmt werden.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz
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.

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



BESTANDSANGABEN		Vorhabenträgerin: Lebenshilfe Neuss e.V. Hamtorwall 16, 41460 Neuss Neuss		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.15 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2016 am 09.07.2016 in der Zeit vom 20.07.15 bis 03.06.15 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausliegen.		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.07.2016 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2016 am 02.07.2016 in der Zeit vom 20.07.16 bis 03.06.15 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausliegen.	
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum Laterne Höhen über NN 	<ul style="list-style-type: none"> Kanalaufbau Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 142 Flurstücksnummer Nutzungsartengrenze Zaun Hecke Mauer 	Architekt: Architekturbüro Stahl Schmidt Wannagelsweg 18, 47574 Goch Goch 16.6.2016 J. Stahl Schmidt	Entwurf: Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31, 50939 Köln Köln 15.06.2016 A. Zimmermann	Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2016 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 01.07.2016 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2016 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 01.07.2016 als Sitzung beschlossen worden.	Neuss 02.07.2017 Der Bürgermeister	Neuss 02.07.2017 Der Bürgermeister
Art der baulichen Nutzung <ul style="list-style-type: none"> Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen Flächen für den Gemeindefür (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Spielplatz 	Flächen für Versorgungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität 	Plangrundlage: Vermessungsbüro Neuenhausen Haselweg 24, 41468 Neuss Neuss 16.6.2016	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Neuss 16.6.2016 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.07.2016 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.15 in der Zeit vom 20.07.15 bis 03.06.15 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausliegen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neuss 02.07.2017 Der Bürgermeister	Neuss 02.07.2017 Der Bürgermeister	Neuss 02.07.2017 Der Bürgermeister
Mass der baulichen Nutzung GRZ: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze FD Flachdach GH max. 43,7 m ü. NN maximale Gebäude über Normalhöhennull	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdische Versorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Bäume zum Erhalt 	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2016 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 01.07.2016 beschlossen.	Die erneute Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2016 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 01.07.2016 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist am 16.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuss 05.07.2017 Der Bürgermeister	Neuss 05.07.2017 Der Bürgermeister	Neuss 05.07.2017 Der Bürgermeister	Neuss 05.07.2017 Der Bürgermeister
Bauweise, Baulinie, Baugrenze Baugrenze	Vorhaben- und Erschließungsplan <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Vorhaben und Erschließungsplan 						
Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Bereich für Ein- und Ausfahrt 							
Sonstige Planzeichen <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bemaßung mit Parallelzeichen Stellplätze Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche 							

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 113/2 mit Vorhaben- und Erschließungsplan - Gnadental, Sophienstraße / Kölner Straße -

in der Fassung vom 01.06.2016

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV 50) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1505), der Bauordnung NRW für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015, (GV. NRW S. 208).

Maßstab 1 : 250
Stand der Planunterlage: Januar 2016

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 113/2 VEP
- Gnadental, Sophienstraße / Kölner Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 16.03.2017 Es gilt die BauNVO 1990

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

§ 12 BauGB

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB erstreckt sich über die als überbaubar und nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen sowie die Fläche für Versorgungsanlagen. Er umfasst die Flurstücke 3533 und 3536 der Gemarkung Neuss, Flur 21. Teilflächen der Flurstücke 2194 und 3537, ebenfalls Gemarkung Neuss, Flur 21, welche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Art der baulichen Nutzung - Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des mit „Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen“ festgesetzten Bereiches ausschließlich ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigungen zulässig ist.

Menschen mit Beeinträchtigungen im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Menschen mit einer primär geistigen Behinderung, für welche ggf. auch eine Doppeldiagnose mit körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen vorliegt.

Darüber hinaus zulässig sind alle Versorgungseinrichtungen (z. B. Küche, Mehrzweck- und Hobbyräume, Büros etc.), die im Nutzungszusammenhang mit dem Wohnheim im Sinne dieser Festsetzung stehen.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Maximale Gebäudehöhe

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) beziehen sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung insgesamt auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3.2 Grundflächenzahl

In dem mit „Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen“ festgesetzten Bereich darf die mit GRZ 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen 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 0,65 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

4.1 Terrassen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

4.2 Lage der Baukörper

Die ausgewiesenen Baukörper können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 1,5 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

5. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

6. Bepflanzung und Naturschutz

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

6.1 Festgesetzte Einzelbäume

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Bereiche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche

Bei den mit LPB III bis LPB V gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderliches resultie- rendes bewertetes Schalldämm-Maß R' _{wres} der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderliches resultie- rendes 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.

Schlafräume, Schallgedämmte Lüftung

Für alle Schlafräume innerhalb des mit „Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen“ festgesetzten Bereiches sind geeignete fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Baugenehmigung für Schlafräume ein Nachweis zur Einhaltung des maßgeblichen Innenraumpegels nach der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - durchzuführen.

8. **Gestalterische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Flachdach

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5 0 zulässig.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter, welche nicht in ein Gebäude integriert sind, sind so einzuhausen bzw. einzugrünen, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

II **KENNZEICHNUNGEN**

Erdbeben

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

III **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Bodendenkmal

Das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Teil des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 4/4 der Denkmalliste, Teil B der Stadt Neuss.

Hinweis: Eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals ist gemäß dem Denkmalschutzgesetz nicht zulässig. Aus diesem Grund sind eine unterirdische Bebauung bzw. Kellergeschosse im Bereich des Bodendenkmals unzulässig.

Beim Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, unverzüglich zu informieren.

Pfahlgründungen müssen mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - abgestimmt werden.

IV **HINWEISE**

1. **Artenschutz**

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.

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

2. Baugrundrisiken

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

3. DIN Normen

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

4. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung war negativ, so dass mit den Bauarbeiten begonnen werden darf. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Für das Plangebiet werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesen Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags wie nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten. Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden trotzdem gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

6. Leitungen

Leitungen und Anlagen der Westnetz GmbH

Im Bereich der Kölner Straße befindet sich ein 1kV-Niederspannungskabel der Westnetz GmbH. Weiterhin befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet ein Kabelverteilerschrank des gleichen Unternehmens. Das Kabel bzw. der Verteilerschrank sind zu erhalten. Bei einer notwendigen Umlegung dieser Anlagen ist eine Abstimmung mit dem Unternehmen erforderlich. Mögliche anfallende Kosten wären von dem Verursacher zu tragen.

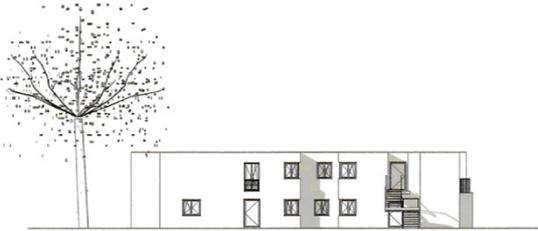
Gas-Hochdruckleitung und Gasreglerstation

Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 2194 und 3537 befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung (Lage kann der Planzeichnung entnommen werden) sowie eine Gasreglerstation der Stadtwerke Neuss. Eine Überbauung dieser Anlagen ist laut DVGW Arbeitsblatt 465 nicht gestattet. Die Anlagen sind zu erhalten.

Privater Regenwasserkanal

Im Plangebiet verläuft ein privater Regenwasserkanal DN 300, der der Entwässerung des Schulhofes der St. Konrad Schule dient. Die ungefähre Lage kann der Planzeichnung entnommen werden. Vor Bauausführung ist die genaue Lage dieses Kanals zu ermitteln. Der Kanal ist zu erhalten bzw. auf Kosten der Vorhabenträgerin zu verlegen.

Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost

