

**STADT NEUSS****Bebauungsplan Nr. 484****- Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus -****I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung****1.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

**1.2 Urbanes Gebiet**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Vergnügungsstätten aller Art,

Nr. 2 Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung).

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten:

Pharmazeutische Artikel

Orthopädische Artikel und Sanitätswaren

Augenoptik

Hörgeräteakkustik

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten:

Schnittblumen und -grün

Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

Bücher  
Zeitungen/Zeitschriften  
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung  
Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)  
Sportbekleidung, Sportschuhe  
Uhren, Schmuck  
Kleinteilige Sportartikel  
Spielwaren  
Hobby- und Bastelartikel  
Babyartikel (Nonfood, kleinteilig)  
Elektrokleingeräte (für den Haushalt)  
Unterhaltungselektronik  
Telefone  
Videokameras, Fotoapparate und Zubehör  
Computer und Zubehör  
(beispielbare) Bild- und Tonträger  
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik  
Wohnaccessoires, kleinteiliges Wohn-/ Einrichtungszubehör  
Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel  
Haus- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)  
Bettwaren  
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten:

Zoologische Artikel, lebende Tiere  
Großteilige Sportgeräte  
Campingartikel  
Angler, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen  
Fahrräder und Zubehör  
Kinderwagen  
Musikinstrumente und Zubehör  
Erotikartikel  
Elektrogroßgeräte, inkl. elektr. Einbaugeräte  
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel  
Möbel, inkl. Küchen  
Matratzen  
Abgepasste Teppiche/ Läufer  
Baumarktspezifisches Sortiment\*  
Gartenmarktspezif. Sortiment\*\*  
Rollläden/Markisen  
Kamine/Öfen  
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

\* Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Kleineisenwaren, (Elektro-) Werkzeuge, Farben und Lacke, Installationsbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Holz

\*\* Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel- und geräte

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

### 2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 überschritten werden.

Bei den Baufeldern A2 und C2 kann die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche allein bis maximal 0,9 überschritten werden.

### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen.

Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe und wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der EFH der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des Randes der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, an dem Punkt, wo die senkrechte Projektion der Mitte der zugewandten Gebäudeaußenseite auf den Straßenrand trifft. Diese Höhe in m ü. NHN gemessen ist die EFH.

Von der Höhe der EFH darf nach oben um 0,3 m abgewichen werden.

Grenzen zwei Straßen an ein Gebäude an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

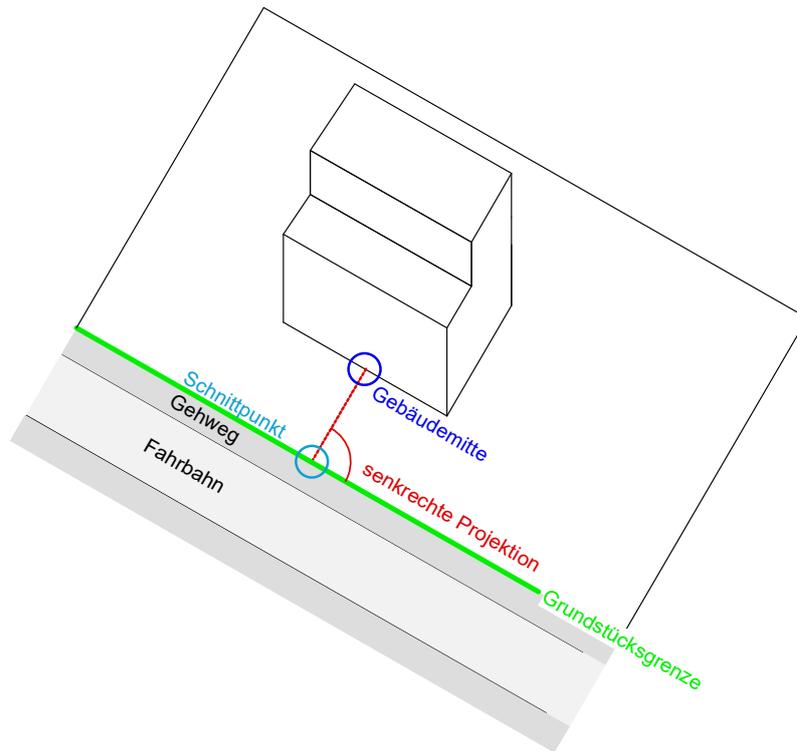
Ab einer Gebäudelänge von 15 m kann die Festsetzung auch auf Teillagen von Gebäuden angewendet werden.

Bei quadratischen Gebäuden gilt für die Ermittlung des Bezugspunktes die Straße als maßgeblich, zu welcher der Hauseingang zugewandt ist.

Maßgeblich sind die nach den Erschließungsarbeiten hergestellten Straßenhöhen.

Bei Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten. Sie darf zur Erzielung einer einheitlichen Gebäudehöhe im Rahmen der Abweichung nach oben von 0,3 m vereinheitlicht werden.

Für das Baufeld L und die Baufelder im Urbanen Gebiet ist ein Sockel von 0,5 m Höhe zulässig, d.h. ab dem aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ermittelten Bezugspunkt darf ein Sockel von 0,5 m hinzuaddiert werden. Diese Höhe in m ü. NHN gemessen ist die EFH. Der Sockel muss die Außenkanten des darüberliegenden Geschosses aufnehmen.



### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

### 3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a<sub>1</sub> abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 35 m zulässig
- a<sub>2</sub> abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 70 m zulässig
- a<sub>3</sub> abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 75 m zulässig
- a<sub>4</sub> abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 95 m zulässig

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber der Baugrenze maximal 0,5 m vortreten.

An allen anderen Bereichen der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber der Baugrenze maximal 2,0 m vortreten.

Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig.

## 5. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports (GA):

In den Baufeldern A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3, L und K sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports nicht zulässig.

In dem Baufeld B1 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

In den Baufeldern H1 und H2 sind für die mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzten Baufelder oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

In dem Baufeld H1 sind für die mit Hausgruppen festgesetzten Baufelder oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports nicht zulässig.

Offene Stellplätze (St):

In den Baufeldern B2 und E sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Baufeldern C2, D1, D2 und K sind offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „St“ zulässig.

Im Baufeld F sind zwei offene Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr allgemein zulässig.

In den Baufeldern H1 und H2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen „Ga“ und „St“ zulässig.

In den Baufeldern A1, A2, B1, C1, G1, G2, G3 und L sind offene Stellplätze nicht zulässig.

Tiefgaragen:

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind nur in den Baufeldern A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3, L und K allgemein zulässig.

In den Baufeldern A1, A2, C1, F, G1, G2, G3 und L sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau ausschließlich in den Tiefgaragen unterzubringen.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen für den individuellen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern B1, H1 und H2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäudeeinheit begrenzt.

## 7. Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und 4 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Straßen ist zeichnerisch über die Festsetzungen einzelner Höhenpunkte (Deckenhöhe in m ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage darf nach oben um 0,3 m abweichen.

## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung MV 1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche 1 sind neben Fuß- und Radwegen für die Allgemeinheit auch Entsorgungsverkehre zulässig.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 9.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht LR 1 wird zur Sicherstellung der Versorgungsleitungen der Alexianer-Klausur im Baufeld D1 festgesetzt.

Das Leitungsrecht LR 2 wird zur Sicherstellung der Versorgungsleitungen auf dem Baufeld C2 festgesetzt.

## **9.2 Mit Geh- und Fahrradfahrrecht sowie Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **GR 1**

Mit GR 1 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Anschluss an die Fläche GR 1 ist innerhalb des Baufensters des Baufelds C1 das Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von mindestens 2,5 m fortzuführen. Innerhalb des Baufensters des Baufelds C1 ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 2,5 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m vorzuhalten. Der Durchgang ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### **GR 2**

Mit GR 2 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **GR 3 / FR 3**

Mit GR 3 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit und Benutzung der Stellplätze auf Baufeld D2 festgesetzt.

Mit FR 3 wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf Baufeld D2 festgesetzt.

### **GR 4 / FR 4**

Mit GR 4 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichsten Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.

Mit FR 4 wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichsten Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.

## **10. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **10.1 Zweckbestimmung Parkanlage - ÖG 1**

Der Charakter der vorhandenen Parkanlage (ehemaliger Alexianer-Klausur-Garten) ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bzw. Zweckbestimmung Spielplatz dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen.

Die Anlage zusätzlicher Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig.

Die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen der Kategorie C in einer Größe von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> ist zulässig.

### **10.2 Zweckbestimmung Friedhof - ÖG 2**

Der Charakter der vorhandenen Grünfläche ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage zusätzlicher Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig.

Nadelgehölze bzw. Koniferen sind zulässig, in ihrer Anzahl jedoch auf maximal 15 % der Neuanpflanzungen begrenzt.

### **10.3 Zweckbestimmung Ost-West-Grünzug Nord - ÖG 3**

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 3 mit den integrierten Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sind „landschaftsähnlich“ auszubilden.

Innerhalb der mit dem Symbol „Versickerung“ festgesetzten Flächen sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden anzulegen. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen.

Außerhalb der Versickerungsflächen sind mindestens 7 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern. Bis zu 85 % der Grünflächen sind unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauch- und/oder Stauden- / Gräserflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Sämtliche Bepflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

### **10.4 Zweckbestimmung Ost-West-Grünzug Süd - ÖG 4**

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 4 sind landschaftsähnlich auszubilden und zu unterhalten. Bis zu 85 % sind unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauch- und/oder Stauden- / Gräserflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Sämtliche Bepflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

### **10.5 Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - ÖG 5**

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsähnlich auszubilden. Die vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher entlang der Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bis zu 85 % sind als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der Grünfläche sind ferner mindestens 7 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

### **10.6 Zweckbestimmung Parkanlage West - ÖG 6**

Die öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bzw. Zweckbestimmung Spielplatz sowie Überflutungsräume und Regenwassermulden landschaftsähnlich auszubilden.

Die vorhandene und in der Planzeichnung gekennzeichnete baumreiche Gehölzkulisse entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (Selikumer Weg) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen (Pflanzgebot Erhalt).

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

Die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen der Kategorie B/C in einer Größe von bis zu 600 m<sup>2</sup> ist zulässig.

Bis zu 80 % sind als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 20 % als standortgerechte Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der Grünfläche sind ferner mindestens 32 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### **10.7 Zweckbestimmung Obstbaumreihe - ÖG 7**

Der Charakter der vorhandenen Obstbaumreihe ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Obstbaumreihe ist um mindestens 10 Neupflanzungen (Kultur-Birnen / *Pyrus communis*) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu ergänzen.

Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung um bis zu 5 m abweichen bzw. den örtlichen Verhältnissen angepasst werden.

Die Grünflächen an sich sind als Rasen/Wiesenflächen anzulegen bzw. zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig.

#### **10.8 Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Süd - ÖG 8**

Die vorhandene, strukturreiche Gehölzpflanzung aus heimischen, bodenständigen Bäumen und Sträuchern mit vorgelagerter Mähwiese ist als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen (Pflanzgebot Erhalt).

Im westlichen Teilabschnitt sind ergänzend mindestens 4 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen..

Mindestens 50 % der öffentlichen Grünfläche sind als Gehölzflächen art- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

### **11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### **11.1 Naturnahe Versickerung**

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Symbol „Versickerung“ sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden und landschaftlich gestalteten Wiesensenken anzulegen. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

### **12. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

## 12.1 Dachbegrünung der Flachdächer bzw. Pultdächer

Die Flachdächer bzw. Pultdächer von neu errichteten Gebäuden, Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10,0 m<sup>2</sup> (ausgenommen Mülleinhausungen, s. Ziff. II 1.8) sowie von Garagen sind zu 100 % extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm (zzgl. Drainschicht) auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Im Baufeld C1 muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 40 cm zzgl. Drainschicht (einfach intensive Dachbegrünung / „Klimadach“) betragen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen.

Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.

Baufeld H1: Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 80 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.

## 12.2 Dacheindeckung

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig.

## 12.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

Im Bereich der Baufelder A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3 und L mit Tiefgarage sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auch Rigolen zulässig.

Das Niederschlagswasser der Baufelder F und D2 wird über die geplante Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Bestand in der „Nordkanalallee“ abgeleitet.

Die Baufelder D1, C1 und K erhalten jeweils eine private Grundstücksentwässerungsleitung mit Anschluss an den Bestand in der „Nordkanalallee“, dem „Alexianerplatz“ oder dem „Berghäuschengsweg“.

Das Baufeld C2 entwässert über die geplante Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Bestand im „Berghäuschengsweg“.

Die Ableitung der Niederschlagsmengen aus dem Baufeld L wird über die bereits realisierte Trennkanalisation in der Hauptzufahrt zum Plangebiet an der Nordkanalallee vorgesehen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung in den restlichen Baufeldern erfolgt durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

## 12.4 Tiefgaragenüberdeckung und Überdeckung sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist innerhalb der Baugebietsflächen mit mindestens 80 cm Erdreich abzudecken.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

### **12.5 CEF-Maßnahme – Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Verlust von (potenziellen) Gebäudequartieren**

Durch das geplante Vorhaben gehen potenzielle und nachgewiesene Fledermaus-Gebäudequartiere verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind geeignete Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme zu schaffen.

Insgesamt sind 60 Ersatzquartiere zu schaffen. Die Funktionserfüllung der Ersatzquartiere muss vor Verlust der Quartiere (Abbruch der Gebäude(teile), Fassadendämmung) gewährleistet sein. Die Ersatzquartiere sind daher bis spätestens Ende April vor Beginn der Arbeiten anzubringen.

Die Ersatzquartiere sind außen an die Fassade bestehender Gebäude im nahen Umfeld anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen zu verwenden.

Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe) auf die im Gebiet nachgewiesenen, Gebäudeverstecke beziehender Arten (insbesondere Zwergfledermaus) zugeschnitten sein.

Die Ersatzquartiere müssen verschiedene Expositionen aufweisen und sind in einer Höhe von mindestens 3 – 4 m anzubringen.

Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Die genaue Lage und Verteilung der Ersatzquartiere ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

### **12.6 CEF-Maßnahme – Anbringen von Ersatzquartieren für Mauersegler bei Verlust der Brutplätze**

Durch das geplante Vorhaben gehen mindestens vier Brutplätze des Mauerseglers verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind geeignete Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme zu schaffen.

Insgesamt sind 24 Brutplätze zu schaffen. Die Funktionserfüllung der Ersatzbrutplätze muss vor Verlust der Brutplätze (Abbruch der Gebäude(teile), Fassadendämmung) gewährleistet sein. Die Nisthilfen sind daher bis spätestens Anfang April vor Beginn der Arbeiten anzubringen.

Die Ersatzquartiere sind außen an die Fassade bestehender Gebäude im nahen Umfeld anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen für Mauersegler zu verwenden.

Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe, Koloniebildung) auf Mauersegler zugeschnitten sein.

Die Ersatzquartiere müssen jeweils drei Kästen in einer Gruppe oder ein 3er-Kasten an einem Gebäude angebracht werden. Die gruppierten Nisthilfen müssen auf verschiedene Gebäude verteilt werden und verschiedene Expositionen aufweisen.

Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu reinigen.

Die genaue Lage und Verteilung der Nisthilfen ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

### **13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Allgemein gilt: Bei Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste Ziffer 15). Sofern nicht anders festgesetzt ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen bzw. Koniferen nicht zulässig.

### 13.1 Baumpflanzungen und Begrünung oberirdischer Stellplätze

Sofern zeichnerisch und textlich nicht anders festgesetzt, ist je 6 oberirdische, öffentliche Stellplätze ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit Stadtklima-Eignung (Pflanzenvorschlagsliste B) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen.

Private Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, die im Verbund hergestellt werden, sind zu allen angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen intensiv mit Hecken oder Strauchpflanzungen der Pflanzenvorschlagsliste D einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung mit Stadtklima-Eignung (Pflanzenvorschlagsliste B) zu pflanzen.

Die oberirdischen, mindestens 6 m<sup>2</sup> (netto) großen Baumscheiben (Baumgrubentiefe  $\geq$  1,5 m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m<sup>3</sup>, Ausnahme Planstraße A: mind. 12m<sup>3</sup>) sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtungen zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), Mähenschutz, Bewässerungsset und Pflanzenverankerung. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### 13.2 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA- und MU-Gebiete sind gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Die Art der Gestaltung wird, im Sinne einer „flexiblen“ Gestaltung, ansonsten freigestellt.

Die Vorgartenzonen sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und (Tief-)Garagenzufahrten gärtnerisch anzulegen. Schotterflächen, Steinschüttungen jeglicher Art und Steingabionen als Gestaltungselement sind unzulässig.

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Wegen (Hauszugang), Fahrradabstellplätzen und Mülltonnenstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten.

Innerhalb der Baufelder C, D2, F, G1 und L ist ab einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung (siehe Pflanzliste Ziffer 15) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Im Bereich der Baufelder H1 sind in der Vorgartenzone gem. Roteintrag in der Planzeichnung mindestens 34 Laubbäume II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzenden Bäume oder im Plan festgesetzte Einzelpflanzgebote können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Stellplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind mit geschnittenen Laubgehölzhecken (3-4 Pflanzen / pro lfd. Meter) einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Um die Versiegelung durch private Erschließungsflächen möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können dadurch Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

### 13.3 Private Vorgärten

Die Vorgärten (siehe zeichnerische Signatur „private Vorgärten“) sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt unversiegelt zu belassen.

Die Vorgärten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen.

Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen, Steinflächen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zäune, Tore, Mauern und Hecken sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, ausgenommen davon sind Müllstandorte.

Müllstandorte sind dreiseitig, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen einzugrün.

Im Baufeld H1 sind in den hierfür festgesetzten Flächen abweichend Stellplätze im Vorgarten zulässig.

### 13.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb der

- Planstraße A mindestens 49 Laubbäume I. oder II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Quartiersplatz 1 mindestens 2 Laubbäume I. oder II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Quartiersplatz 3 (Mischverkehrsfläche) mindestens 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße B mindestens 11 Laubbäume II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße C mindestens 15 Laubbäume II. Ordnung,  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße D mindestens 14 Laubbäume II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße E mindestens 12 Laubbäume II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Berghäuschenweg mindestens 14 Laubbäume I. oder II. Ordnung  
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)

zu pflanzen.

Die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzenden Bäume oder im Plan festgesetzte Einzelpflanzgebote können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Straßenbäume sind als Alleebäume zu pflanzen. Alleebäume (Hochstämme für Verkehrsflächen) sind Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

Die oberirdischen, mindestens 6 m<sup>2</sup> (netto) großen Baumscheiben (Baumgrubentiefe  $\geq$  1,5 m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m<sup>3</sup>, Ausnahme Planstraße A: mind. 12 m<sup>3</sup>) sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtungen zu schützen.

Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), Mäherschutz, Bewässerungsset und Pflanzenverankerung.

Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

### 13.5 Begrünung von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwandkombinationen

Lärmschutzwände sind ferner intensiv mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu beranken oder als Gabionensteinwand auszuführen.

Lärmschutzwälle sind zu 60 % mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ein standortgerechter Strauch, mindestens 80 - 100 cm Höhe und je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

## 14. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### 14.1 Pflanzbindungen Bestandsbäume in öffentlichen Grünflächen und in öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen und die Bestandsbäume in der Nordkanalallee (geschützte Allee nach § 41 LNatSchG / AL-NE-4001) und im Berghäuschensweg sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## 15. Gehölzlisten

### A. Straßenbäume – Planstraße A

- Blauglockenbaum *Paulownia tomentosa*
- Hopfenbuche *Ostrya carpinifolia*
- Kaiserlinde *Tilia x europaea* „Pallida“
- Rot-Ahorn *Acer rubrum*
- Silber-Linde „Brabant“ *Tilia tomentosa* „Brabant“
- Sumpf-oder Boulevard-Eiche *Quercus palustris* in Sorten (bspw. „Fastigiata“ und „Green Pillar“)
- Zelkove *Zelkova serrata* (bspw. „Green Vase“)
- Zürgelbaum *Celtis australis*

### B. Straßenbäume

- Amberbaum *Liquidambar styraciflua*
- Baumhasel *Corylus colurna*
- Gefülltblühende Vogel-Kirsche *Prunus avium* (bspw. „Plena“)
- Gleditschie *Gleditsia triacanthos* in Sorten (bspw. „Skyline“)
- Feld-Ahorn *Acer campestre* in Sorten (bspw. „Elsrijk“)
- Hainbuche *Carpinus betulus* in Sorten (bspw. „Fastigiata“ und „Frans Fontain“)
- Purpur-Erle *Alnus x spaethii*
- Schnurbaum *Sophora japonica* in Sorten (bspw. „Regent“)
- Säulen-Tulpenbaum *Liriodendron tulipifera* „Fastigiata“

- Stiel-Eiche in Sorten *Quercus robur*
- Stadt-Ulme *Ulmus hybrid* (bspw. „Lobel“)
- Spitz-Ahorn *Acer platanooides* in Sorten (bspw. „Schwedleri“ und „Columnare“)
- Tilia tomentosa „Brabant“
- Trauben-Kirsche *Prunus padus* in Sorten (bspw. „Tiefurt“ und „Albertii“)
- Weiß-Esche *Fraxinus americana* „Autumn Purple“
- Winter-Linde *Tilia cordata* in Sorten (bspw. „Rancho“)
- Zerr-Eiche *Quercus cerris*
- Zier-Äpfel *Malus hybrid* in Sorten (bspw. ‚Evereste‘)
- Zier-Kirsche *Prunus hybrid* in Sorten (bspw. ‚Acolade‘)

### C. Laubbäume – Wohngebiete

- Amberbaum *Liquidambar styraciflua* „Worplesdon“
- Blasenbaum *Koelreuteria paniculata*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Gold-Gleditschie *Gleditsia triacanthos* „Sunburst“
- Kleinkronige Winter-Linde *Tilia cordata* „Rancho“
- Kobushi-Magnolie *Magnolia kobus*
- Kultur-Birne *Pyrus communis*
- Mahagoni-Kirsche *Prunus serrulata* „Kanzan“
- Mehlbeere *Sorbus aria* „Magnifica“
- Oxelbeere *Sorbus intermedia*
- Scharlach-Kirsche *Prunus sargentii* „Accolade“
- Trauben-Kirsche *Prunus padus* „Tiefurt“
- Wild-Apfel *Malus sylvestris*
- Zier-Apfel *Malus tschonoskii*

### D. Schnitt – Hecken

- Buche *Fagus sylvatica*
- Eibe *Taxus bacatta*
- Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Zweigrifflicher Weißdorn *Crataegus laevigata*

### E. Kletterpflanzen

- Waldrebe *Clematis* in Sorten
- Efeu *Hedera helix*
- Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*
- Geißblatt *Lonicera* in Sorten
- Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*

### F. Heimische Strauchpflanzungen

#### Bäume:

- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Kultur-Birne *Pyrus communis*
- Mehlbeere *Sorbus aria*

- Vogel-Kirsche *Prunus avium*
- Wild-Apfel *Malus sylvestris*

Sträucher:

- Gewöhnliche Hasel *Corylus avellana*
- Gewöhnliche Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*
- Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Salweide *Salix caprea*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

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

### 16.1 Gewerbelärm

An Fassaden von Gebäuden, die im Bereich von Beurteilungspegeln gemäß TA-Lärm oberhalb von 55 dB(A) tags im Baufeld L sowie oberhalb von 45 dB(A) nachts im Baufeld D gemäß Kennzeichnung Gewerbelärm auf der Planzeichnung liegen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffentbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig. Oberhalb des 2. Obergeschosses im Baufeld D sind öffentbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

### 16.2 Straßenverkehrslärm

#### Erhöhter baulicher Lärmschutz, Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)

An Außenbauteile sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (2018) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln zu treffen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung als Isophonen für die höchsten Anforderungen zum Tages- bzw. Nachtzeitraum dargestellt.

Nach der DIN 4109:2018 berechnet sich die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

mit:

Tabelle: Korrekturwert Außenlärm für unterschiedliche Raumarten

	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
$K_{\text{Raumart}}$ [dB]	25	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei  $R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume und  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

#### Ausschluss von offenbaren Fenstern

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei einem Beurteilungspegel oberhalb der kritischen Grenze von 70 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) offenbare Fenster in den betroffenen Bereichen nicht zulässig.

#### Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel  $> 45$  dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) bzw.  $> 70$  dB(A) im Tageszeitraum eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

#### Schalldämmung von Außenwohnbereichen

Loggien und vergleichbare Außenwohnbereichen, welche zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind und an welchen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen, sind schallabsorbierend bspw. verglast auszuführen, so dass der vorne genannte Beurteilungspegel in den Freibereichen eingehalten wird.

Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

#### Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) ist entlang des Berghäuschensweg, sowie der angrenzenden Planstraße E im zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Fahrbahnoberkante des Berghäuschenswegs mit einer Länge von 64 m entlang des Berghäuschenswegs sowie 50 m entlang der Erschließungsstraße zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV.-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbindungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Strassen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaft eine Schalldämmung  $DLR > 24$  dB und eine beidseitige Schallabsorption  $DL_a \geq 8$  dB (hoch absorbierend) aufweisen.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

#### 1.1 Dachform, Dachneigung

In den Baufeldern A1, A2, B1, B2, C1, C2, D2, E, F, G1, G2, G3, H1, H2, K und L sind Gebäude mit Flachdach (0-5°) zu errichten. Ausgenommen sind die Bestandsgebäude in den Baufeldern D1, F und K. Für diese sind jeweils die bestehenden Dachformen Sattel- und Walmdach zulässig.

Ausschließlich im Baufeld H2 sind außerdem flach geneigte Pultdächer (max. 15°) zulässig. Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Im Baufeld H2 ist hierfür auch ein Pultdach zulässig. Bei aneinandergereihten Gebäuden (Doppelhäuser / Hausgruppen) sind die Dächer im gleichen Neigungswinkel auszuführen.

#### 1.2 Höchstgelegene Geschosse

Höchstgelegene Geschosse müssen, sowohl als Vollgeschoss als auch als Nichtvollgeschoss, mit mindestens 2 Außenwänden die Außenkante des darunterliegenden Geschosses aufnehmen. Dies muss auf mindestens 50 % des Umfangs des darunterliegenden Geschosses erfolgen.

#### 1.3 Dachüberstand

Für die mit Flachdach festgesetzten Gebäude ist kein Dachüberstand zulässig. Für die mit Pultdach festgesetzten Gebäude ist ein Dachüberstand von maximal 30 cm zulässig. Für die mit Satteldach bzw. Walmdach festgesetzten Bestandsgebäude in den Baufeldern D, F und K ist ein Dachüberstand von maximal 30 cm zulässig.

#### 1.4 Farbe und Material der Dacheindeckung

Satteldächer bzw. Walmdächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen der Farben anthrazit, braun bis naturrot zu decken.

Flachdächer bzw. Pultdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse benötigt werden.

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

#### 1.5 Dachgestaltung und Dachaufbauten

##### Solaranlagen

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind beim Flachdach bzw. Pultdach bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bei Satteldächern / Walmdächern auf der Dacheindeckung mit gleichem Neigungswinkel plan aufliegend auszuführen.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.

### Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind bei allen Dachformen zulässig. Technische Aufbauten mit einer Grundfläche größer 0,2 m<sup>2</sup> sind mit einem Fassadenmaterial in der Fassadenfarbe gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Dies gilt nicht für Solaranlagen und Klimaanlage.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt. Technische Aufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Dachhaut zulässig.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Beim Satteldach bzw. Walmdach sind Dachaufbauten als Gauben, Zwerchhäuser (Gegengiebel) nur bei einer Dachneigung > 35° zulässig.

Die Länge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf insgesamt 2/3 der jeweiligen Trauflänge inklusive des Dachüberstands nicht überschreiten.

Der First von Dachaufbauten und -einschnitten sowie Zwerchhäusern muss sich mindestens 1 m unter dem Hauptfirst befinden. Zwerchhäuser sind maximal mit einer Breite von bis zu 3,50 m (Außenmaß) zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe (Firsthöhe des Zwerchhauses über der Traufkante) über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.

### Dachterrassen

Über den obersten Geschossen sind Flächen zum Aufenthalt (Dachterrassen) unzulässig.

## **1.6 Fassadengestaltung**

### Material und Farbe

Als Fassadenmaterial ist Putz in der Farbe weiß mit einem Hellbezugswert von über 85 % zulässig. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel 0% bis hell 100%. Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Bei den Baufeldern A2 und C2 ist als Fassadenmaterial Kliniker zulässig, ansonsten nur zu einem nicht überwiegenden Fassadenanteil. Kliniker ist in den Farben anthrazit, rot bis rotbraun zulässig.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

### Konstruktive und technische Fassadenelemente

Weitere konstruktive und technische Fassadenelemente (wie Brüstungen von Balkonen und Dachterrassen, Fensterrahmen, Klappläden etc.) sind in den Farben

- RAL 9010 Reinweiß,
  - RAL 7000 bis 7010, RAL 7030, RAL 7032 bis 7039,
  - RAL 8000 bis 8004, RAL 1024, RAL 1027, RAL 1032, RAL 2000, RAL 2001
- oder in Holz auszubilden.

### Aneinandergereihte Gebäude

Bei aneinandergereihten Gebäuden (Doppelhäuser / Hausgruppen) ist die Fassadengestaltung in Material und Farbton der Nachbarbebauung identisch auszuführen.

### Garagen und Carports

Garagen und Carports sind in der Fassadengestaltung identisch mit der Hauptfassade in Material und Farbton auszuführen.

### Balkone und Balkonbrüstungen

Entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber dem Hausgrund maximal 0,5 m vortreten.

An allen anderen Bereichen der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber dem Hausgrund maximal 2,0 m vortreten.

Das Vortreten ist sowohl entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster als auch aller anderen Bereiche der Baufenster je Gebäudeseite und je Geschoss

- entlang der Gartenseite auf 75 % der Länge der Gebäudeseite
  - entlang der Straßenseite auf 40 % der Länge der Gebäudeseite
- begrenzt.

Balkonbrüstungen sind blickdicht auszuführen in der Farbe und dem Material der Fassade. Alternativ sind nicht blickdichte Konstruktionen (Stabgeländer) zulässig. Sie sind mit blickdichten Materialien zu kombinieren (Paneele, Lamellen, Milchglas, Textilien). Diese Konstruktionen sind in der Fassadenfarbe oder den obigen RAL-Tönen auszuführen.

### 1.7 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in der Farbgebung identisch mit der Wandfarbe der Hauptgebäude oder in der gewählten Farbe der RAL oder in Holz, siehe Ziffer II 1.6 auszuführen.

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind gegenüber dem öffentlichen Raum durch Bepflanzung oder Verkleidung abzuschirmen.

### 1.8 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterstelltschränken unterzubringen bzw. mit Mülleinhausungen inkl. Überdachung mit Gründach 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.

### 1.9 Trafostationen

Trafostationen sind mindestens von drei Seiten durch Bepflanzung mit Hecken der Pflanzliste unter Ziffer I. 15 anzulegen und dauerhaft in einer Endhöhe von 1,8 m bis 2,0 m zu erhalten.

## 2. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauO)

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

WA: Werbeanlagen sind nur am Gebäude und der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche begrenzt.

MU: Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist eine Sammelwerbeanlage in Form einer Stele mit folgenden Abmessungen zulässig: Höhe = 4,0 m, allseitige Ansichtsbreite max. 1,5 m. Weitere Werbeanlagen sind am Gebäude nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die mit Werbeanlagen belegte Länge einer Fassade ist auf 60 % und 7 m begrenzt. Werbeanlagen auf Fensterflächen sind unzulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 2,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche begrenzt.

Oberhalb des 2. Geschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

Für das Baufeld D1 sind ausnahmsweise Werbeanlagen in Form von Beklebungen im unteren Viertel der Fensterflächen zulässig.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Lose Stein- und Materialschüttungen sind nicht zulässig.

### **3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen**

Stellplätze, Zufahrten, Stauraum vor Garagen, Fußwege und befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebunden Decken auszuführen.

### **3.2 Einfriedungen**

An den im Plan festgesetzten Bereichen sind Hecken der Pflanzliste unter Ziffer I. 15 anzulegen und dauerhaft in einer Endhöhe von 1,6 m bis 1,8 m zu erhalten. Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise sind hausseitig mit vorgesetzter Hecke zulässig. Öffnungen für Hauseingänge und andere Zuwegungen sowie für Tiefgaragenabfahrten sind zulässig.

Entlang der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg sind zur Grundstückseinfriedung Mauern in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

### **3.3 Stützmauern und Böschungen**

Aus topografischen Gründen sowie bei Tiefgaragenbauten erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis von 1:1,5 oder flacher abzuböschern. Stützmauern sind ausschließlich in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig.

## **4. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 48 BauO i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO)**

Die Anzahl der aufgrund § 48 BauO herzustellenden Stellplätze wird auf mind. 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Für das Baufeld H2 wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf mind. 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Im Baufeld H2 kann der Stauraum zwischen oberirdischer Garage bzw. überdachtem Stellplatz / Carport und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche als notwendiger Stellplatz angerechnet werden, sofern der Stellplatz zur selben Wohneinheit gehört.

## **III Kennzeichnungen**

### **1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Im Plangebiet liegen die Altablagerungen Ne-0110,00, Ne-0203,00 (teilweise), Ne-1193,00 (teilweise), Ne-1203,00, Ne-1204,00 und Ne-1205,00 sowie die sonstige Bodenverunreinigung Ne-1529,00. Die Altablagerungen basieren auf einer Wiederverfüllung von ehemaligen Lehmgruben. Die Bebauung und Nutzung der im Plan gekennzeichneten Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen ist erst nach Durchführung der erforderlichen mit der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungsmaßnahmen zulässig.

## **IV Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)**

Die mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser erfasst.

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

## **2. Schutzgebiet Biotop nach § 41 LNatSchG**

Auf der mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist die nach § 41 LNatSchG gesetzlich geschützte Baumallee „Nordkanalallee“ AL-NE-4001 vorhanden.

## **3. Nordkanal**

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

## **V Hinweise**

### **1. Baugrundrisiken**

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

### **2. Bauvorsorge Starkregenereignisse**

Für das Baugebiet liegt ein Versickerungskonzept vor, welches vorsieht, dass das Regenwasser der öffentlichen Straßen in offenen Rinnen zu den naheliegenden Grünflächen transportiert und dezentral versickert wird.

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.

### **3. 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.

### **4. Erdbeben**

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

### **5. Bodendenkmale**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein römischer Siedlungsreste und römischer Grabfunde nicht ausgeschlossen werden. Diese können außer Gräbern auch zu Gruben, Gräben, Mauerreste und Reste des Straßenaufbaus einer römischen Straße zählen.

Im Rahmen der Sachstandsermittlung konnten keine Hinweise auf eine römische Wegeverbindung oder Straße festgestellt werden. Voraussichtlich ist keine weitere archäologische Begleitung des Vorhabens erforderlich. Zum Abschluss der Sachstandsermittlung ist das Benehmen mit dem LVR herzustellen.

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).

## 6. 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.

## 7. 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 etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## 8. Radaranlage Flughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Flughafens Düsseldorf Süd Radar DUS [ASR]. Je nach Verortung, 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.

## 9. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

## 10. Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 2 (sog. ASP 2) durchgeführt. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und den dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Vor der Rodung von/ der Gehölzentnahme bei Höhlenbäumen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (s.u.) die Baumhöhlen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Oktober bis etwa Ende November (witterungsabhängig) auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Rodungen und Gehölzentnahmen haben zur Vermeidung einer Tötung, Störung oder Verletzung von Brutvögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Der Abriss der Außenhülle von Gebäuden (Dach, Außenwände) bzw. von Teilen davon und das Aufbringen von Dämmmaterialien auf die Fassade (energetische Sanierung) sind zur Vermeidung einer Tötung, Störung oder Verletzung von Fledermäusen und Brutvögeln Anfang Oktober bis etwa Ende November zulässig (witterungsabhängig).
- Die vorstehend angegebenen Zeiträume können ggf. ausgeweitet werden, falls der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zuvor im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann (durch Ausschluss von Fledermausbesatz und Brutansiedlung).
- Sollten bei Abrissarbeiten und Gehölzentnahmen Fledermäuse gefunden werden, ist sicherzustellen, dass diese fachgerecht geborgen und versorgt werden. Hierzu sind die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen auf die Problematik hinzuweisen, es muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Arbeiten kurzfristig erreichbar sein und es ist im Vorfeld zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.
- Vegetationsbereiche, die nicht in Anspruch genommen werden, während der Baumaßnahmen durch geeignete Absperrungen etc. zu schützen.
- Es ist eine ökologische Baubegleitung durch eine im Fledermaus- und Vogelschutz sachkundige Person einzusetzen, die während der gesamten Bauphase (bes. Rückbau-, Sanierungsarbeiten, Entnahme von Gehölzen) die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange sicherstellt.

Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung sind insbesondere:

- Begleitung (Anwesenheit; kurzfristige Erreichbarkeit) aller Abrissarbeiten, der Dämmung von Fassaden und Entnahme von Höhlenbäumen
- Anleitung der Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen darüber, was bei den Arbeiten und bei einem möglichen Fund von Fledermäusen zu beachten ist
- Klärung der Frage, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können
- bei Bedarf Durchführung vertiefender Bestandserfassungen um CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen ggf. nachsteuern zu können

## 11. Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust von Baumhöhlen; Ersatz von Brutstätten von Mauerseglern durch Nisthilfen

Es besteht der Verdacht, dass durch das geplante Vorhaben mehr als die zugrunde gelegten 10 Fledermausbaumhöhlenquartiere verloren gehen. Wenn sich dieser Verdacht im Rahmen der Kontrolle der Höhlenbäume im Zuge der ökologischen Baubegleitung (vgl. V 10.) bestätigt, sind zusätzliche Ersatzquartiere nach Maßgabe der folgenden Bestimmung zu schaffen, bevor die Rodung/ Gehölzentnahme erfolgt:

Pro betroffener (weiterer) Baumhöhle ist ein (weiterer) Fledermauskasten im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubringen. Die zusätzlichen Ersatzquartiere sind entsprechend den Vorgaben unter I Ziffer 12.5 der textlichen Festsetzungen in einer Höhe von 4-5 m an Bäumen im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen zu verwenden. Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe) auf die im Gebiet nachgewiesenen, Baumhöhlen beziehenden Arten (Braunes Langohr, Vertreter der Gattung *Myotis*, Rauhaut- und Wasserfledermaus) zugeschnitten sein.

Die Einzelheiten (Lage und Verteilung der Fledermauskästen) sind zwischen der ökologischen Baubegleitung und der Stadt Neuss unverzüglich nach Durchführung der Kontrolle der Höhlenbäume abzustimmen.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn im Zuge der ökologischen Begleitung der Arbeiten mehr als die unter I Ziffer 12.6 der textlichen Festsetzungen zugrunde gelegten vier Brutstätten des Mauerseglers detektiert werden (vgl. I Ziff. 12.6). Je gefundener (weiterer) Brutstätte sind sechs (weitere) Nisthilfen für den Mauersegler zu schaffen. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Nisthilfen gelten die Vorgaben unter I Ziffer 12.6 der Festsetzungen entsprechend; die Einzelheiten sind zwischen der ökologischen Baubegleitung und der Stadt Neuss abzustimmen.

Die Sicherung der Ersatzmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

## 12. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

### Fassaden- / Wandbegrünung

Fassadenbegrünungen werden im vorliegenden Fall lediglich empfohlen.

Auch Garagenwände, die zu Verkehrsflächen hin ausgerichtet sind, sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen und/oder Sträuchern begrünt bzw. abgepflanzt werden.

Die Auswahl und Verwendung geeigneter Arten ist entsprechend der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) vorzunehmen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Durch die Begrünung von Fassaden können im Zusammenhang mit den Dachbegrünungen die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen weiter verbessert werden.

### Parzellierung und Gliederung der Privatgärten

Die Parzellierung und Gliederung der Privatgärten sollte nur als geschnittene Laubgehölzhecke gemäß der Pflanzenvorschlagliste oder als mit Kletterpflanzen vollflächig begrünte Zaunanlage realisiert werden.

Sämtliche Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 und für die Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anwachsens der Pflanzen ist eine Fertigstellungspflege (1. Pflegejahr) nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich.

Die geplanten Baumpflanzungen (Pflanzgruben) an sich als auch die Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen sollten unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) ausgeführt werden:

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“,  
Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“,  
Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben  
und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate

Die Dachbegrünungs- bzw. Tiefgaragensubstrate sollten der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

Es sind ferner die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG - NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40 - 51). Darüber hinaus sind die Wuchsbeschränkungen für Gehölze im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

Es wird auf die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Neuss verwiesen.

Arbeiten im Wurzel- und Kronenbereich sind zulässig unter der Voraussetzung der Beachtung von DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV-Baumpflege.

Der jeweilige Nachweis über die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind mit der Stadt Neuss im Weiteren abzustimmen und ggf. in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen.

Nach fachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.

### **13. Planexterne Kompensationsmaßnahme**

Neben den festgesetzten Maßnahmen und Flächen im Plangebiet selbst erfolgt die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 485 Holzheim, Kreitzer Straße wurde seinerzeit im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein Überschuss von 260.200 Punkten erzielt. Dieser Überschuss wurde dem Flächenpool der Stadt Neuss gutgeschrieben und kann nunmehr für den Bebauungsplan Nr. 484 herangezogen werden.

Für den Eingriff in den Naturhaushalt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 260 Bäume neu gepflanzt und möglichst viele Grünflächen erhalten und neu angelegt. Trotzdem ergibt sich ein ökologisches Defizit, welches auf einer externen Ausgleichsfläche auszugleichen ist. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neuss und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße – (Gemarkung Holzheim, Flur 13, Flurstücke: 46 (tlw.), 48-51 (tlw.), 52-62, 193 (tlw.), 251, 633-634 (tlw.), 635-636, 640). Die Sicherung bzw. die Ablösung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

**14. Hinweise auf einwirkende Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen**

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden.

**15. Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht Erkundigungspflicht bei Versorgungsträgern.

Diese sind u.a. und nicht abschließend:

- Westnetz GmbH

**16. 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.