STADT NEUSS**Bebauungsplan Nr. 200-2
-Erfttal, Parisstraße (Kita)-****I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)****Zulässigkeit von Vorhaben, Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4**BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Flächen für Stellplätze sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6**BauNVO)**

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

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Müllsammelplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelplätze für Abfallbehälter“ zulässig.

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

In der Gemeinbedarfsfläche sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Der für die baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachtende, maßgebliche Außenlärmpegel L_a beträgt bei einer ausschließlichen Tagnutzung 65 dB (A) und bei einer Tag- und Nachtnutzung 70 dB (A).

Im Plangebiet sind für schutzbedürftige Räume gem. 3.16 DIN 4109-1 | 2018-01, Schallschutz im Hochbau, die der Schlafnutzung dienen, fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Sportfläche“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Sportfläche“ sind mit Ausnahme notwendiger Wegeflächen als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölzbestände (insbesondere auf dem Erdwall im Norden des Geltungsbereiches sowie westlich der Gemeinbedarfsfläche) sind grundsätzlich zu erhalten. Verbleibende Freiflächen sind überwiegend als offene Flächen mittels Rasen-/Wiesen-oder Staudenflächen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig/-wertig zu ersetzen. Die Errichtung von Wegen zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

6.2 Gemeinbedarfsfläche

6.2.1 Baumpflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Auf den Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, für die keine weiteren Grünfestsetzungen getroffen wurden, sind je durch Gebäude überbaute Grundstücksfläche zwei Laubbäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, StU mind. 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste, z. B.

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

6.2.2 Pflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an der Grenze zum Sportplatz

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige freiwachsende Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß der nachstehenden Pflanzliste in der Pflanzqualität mind. 2x v. 100 cm – 150 cm, Pflanzraster: 1 x 1,5 m zu pflanzen.

Ergänzend sind 5 Laubbäume der I. Ordnung und 5 Bäume der II. Ordnung gemäß der nachstehenden Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, StU mind. 18-20 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Auswahl der Pflanzen ist auf für Kindertagesstätten unbedenkliche Arten und auf Klimarobustheit abzustimmen. Mögliche Pflanzen sind beispielsweise:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Castanea sativa (Eßkastanie)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus in Sorten (Eiche)

Tilia in Sorten (Linde)

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)

Cornus alba (Weißer Hartriegel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Deutzia (Deutzie)

Forsythia intermedia (Forsythie)

Hibiscus syriacus (Hibiskus)

Kerria japonica (Ranunkelstrauch)

Kolkwitzia (Kolkwitzie)

Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)

Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)

Salix caprea (Salweide)

Salix rosmarinifolia (Rosmarinweide)

Spiraea in Sorten (Spierstrauch)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6.2.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind mit einer standortgerechten Vegetation fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (zuzüglich Drainschicht).

Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckung) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

6.2.4 Stellplatzbegrünung

Im Bereich der Stellplätze sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 9 m³ je Baumstandort auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung betragen. Die offenen Baumscheiben (Mindestgröße 6 m² netto), sind zu unterpflanzen und so einzufassen, dass ein Überfahren oder Reparieren ausgeschlossen ist.

Die Stellplatzanlage ist an der Nord-, West- und Ostseite mit Schnitthecken der entsprechenden Pflanzliste dauerhaft einzugrünen und zu pflegen. Die Wuchshöhe der Hecken auf der Nord- und der Ostseite der Stellplatzanlage ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf max. 80 cm zu begrenzen. Die verbleibenden Pflanzflächen innerhalb der Stellplatzanlage sind als Mischbepflanzung, mit Bodendeckern, Stauden, Zwerg-/Kleinsträuchern und/oder Blühwiesen, dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Die Stellplatzfläche ist offenporig, z.B. mit Rasengittersteinen oder einem breitfugigen Pflasterbelag (min. 1 cm) zu errichten.

Bäume Stellplatzbegrünung:

Acer campestre (Feldahorn)

Alnus x spaethii (Erle)

Celtis australis (Zürgelbaum)

Corylus colurna (Baumhasel)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Gleditsia triacanthos (Gleditsie)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Hecken:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

6.2.5 Begrünung von Wänden von Nebenanlagen

Wände von Nebenanlagen, die nicht von Hecken umgeben sind, sind bis auf die technisch notwendigen Öffnungen dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzliste Kletter- / Rankpflanzen z. B.:

Clematis (Waldrebe)

Lonicera (Geißblatt)

Hedera (Efeu)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Parthenocissus in Sorten (Wilder Wein)

7. Wasserrecht (§ 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWGNW) i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist flächig oder über Versickerungsrigolen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

II. HINWEISE

1. Ökologie und Artenschutz

Das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September / § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG ist zu beachten.

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) zu beachten.

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

Um während der Baumaßnahmen den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, erfolgt beim Abbruch des ehemaligen Klubhauses und der Fällung von Biotopbäumen eine ökologische Baubegleitung.

Potenzielle Spaltenquartiere des Klubhauses sind durch Ersatzquartiere zu ersetzen, entfallende Baumhöhlen-Quartiere sind ebenfalls zu ersetzen.

2. Baumschutzsatzung

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

3. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden,

z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,

- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4. Ablagerungen

Die im Plangebiet liegenden ehemaligen Tennenplätze verfügen über einen schlackenhaltigen Unterbau, der mit Schwermetallen belastet sein kann. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Schlackenlagen auf dem Kita-Gelände auszuheben und gegen sauberen Boden auszutauschen.

Im nördlichen Bereich der Grünanlage gibt es zwischen der Wohnbebauung und den aufgelassenen Tennisplätzen einen kleinen Wall unter den Bäumen, welcher als Ablagerung erfasst wurde.

5. Bodendenkmalpflege

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert 2013, dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Neuss unmittelbar zu melden. Nach §15 und §16 DSchG NRW ist der Entdecker eines beweglichen oder unbeweglichen Bodendenkmals u. a. verpflichtet, unverzüglich die Gemeinde bzw. die Denkmalbehörden zu benachrichtigen, das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu belassen und der Denkmalbehörde die Gelegenheit zu geben, die Befunde und Funde fachgerecht zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren.

Eine Beteiligung des Fachamtes des LVR Amt für Bodendenkmalpflege hat im weiteren Verfahren über die Untere Denkmalbehörde der Stadt Neuss zu erfolgen.

Bauantrag:

Zur Ermittlung der bodendenkmalpflegerischen Belange müssen auf der Grundlage des §29 DSchG NRW in Abhängigkeit zur vorgelegten Planung entweder archäologische Prospektionen vor Baubeginn (Sondagen) oder aber baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden. Das Ergebnis der archäologischen Sondagen hat Rückwirkungen auf die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens.

Entfernung des bestehenden Belags der ehemaligen Tennisplätze:

Zur Ermittlung der bodendenkmalpflegerischen Belange im Bereich der ehemaligen Tennisplätze müssen auf der Grundlage des §29 DSchG NRW archäologische Sondagen vor Beginn der Bauarbeiten zur Entfernung der Tennisplätze stattfinden. Auf der Grundlage des Ergebnisses der archäologischen Sondagen muss über die weiteren archäologischen Belange dort entschieden werden.

6. Erdbeben

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

7. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe liefern. Die Überprüfung der zu bebauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945

abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, siehe auch „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

8. Klimaanpassung, Bauvorsorge Starkregenereignisse

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

9. Luftverkehr

Das Plangebiet liegt nicht im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

10. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelastet.

Die Kita-Gebäude liegen im Lärmpegelbereich III, weshalb besondere Anforderungen an die Bauweise gestellt werden müssen.

11. Kriminalprävention

Die allgemeinen Präventionshinweise (www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/) in Bezug auf Wegeführung, Beleuchtung, Bepflanzung u. a. sind zu berücksichtigen.

12. Abwasserleitung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Abwasserleitung, welche das Klubhaus mit dem Schmutzwasserkanal verbunden hat.

13. Gesetze, Verordnungen, Normen

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