

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 501

- Norf, Nievenheimer Straße (Kita) -

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Sie bezieht sich beim Flachdach auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Treppenhäuser, Lichtkuppeln) um maximal 2,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Diese dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch ohne Beschränkung der Grundrissfläche um 2,0 m überschreiten. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3 Geländeoberfläche

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW festgesetzte Geländeoberfläche bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie auf die äußeren Baugrenzen (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen). Die festgesetzte Geländeoberfläche darf notwendige Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik aufweisen.

Diese festgesetzte Geländeoberfläche ist auch für die Bemessung der Abstandflächen heranzuziehen.

3. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

4. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die geplanten öffentlichen Stellplätze sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume der Gehölzliste A – in der Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen – als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt jeweils mind. 6 qm. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**Fläche M 1.1 bis M 1.3**

Innerhalb der mit M 1.1, M 1.2 und M 1.3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine Hecke gemäß der Gehölzliste B anzulegen und dauerhaft als Sichtschutz, in einer Endhöhe von 1,6 m bis 1,8 m, zu erhalten. Innerhalb der mit M 1.1 und M 1.3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind in Bereichen, wo eine Kombination von Sichtschutzhecken und einer Einfriedung mit Zäunen erfolgt, die Hecken straßenseitig (Außenseite) und Zäune gartenseitig (Innenseite) anzuordnen. Innerhalb der mit M 1.2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind in Bereichen, wo eine Kombination von Sichtschutzhecken und einer Einfriedung mit Zäunen erfolgt, die Hecken gartenseitig (Innenseite) und Zäune friedhofseitig (Außenseite) anzuordnen. Innerhalb der mit M 1.1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche darf für einen Eingang die Hecke einmal in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m unterbrochen werden.

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Kindertagesstätten, Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten.

Fläche M 2.1 und M 2.2

Innerhalb der mit M 2.1 und M 2.2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind entlang der Erschließungsstraße jeweils mindestens ein Laubbaum gemäß der Gehölzliste A – in der Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen – zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 9 m³ je Baumstandort betragen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben muss je Baum 6 m² netto betragen. Die verbleibenden Flächen innerhalb der mit M 2.1 und M 2.2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind als Mischbepflanzung, mit Bodendeckern, Stauden, Zwerg-/Kleinsträuchern und/oder als Blühwiesen, dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Die Wuchshöhe der Bepflanzung ist auf max. 80 cm zu begrenzen.

4.3 Pflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, für die keine weiteren Grünfestsetzungen getroffen wurden und die nicht als Wege und Spielflächen dienen, sind abwechslungsreich und dauerhaft zu begrünen. Dabei sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume (I. oder II. Ordnung) in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Kindertagesstätten, Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten.

4.4 Dachbegrünung

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind die Dachflächen zu 100 % als extensives Gründach auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und notwendige technische Aufbauten inkl. deren Zuwegung und Wartungsflächen, die auf maximal 30 % der gesamten Dachfläche zulässig sind. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Drainschicht) zu

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

Die Flachdächer von Nebenanlagen sind ebenfalls extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen. Es ist eine Sedumsprossensaat, z.B. Rasenstandardmischung RSM 6.1, 80 g/qm, auf einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht zu verwenden.

Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Begrünungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Böschungsfläche zum Friedhof mit Sträuchern gemäß der Gehölzliste C dicht zu begrünen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.6 Gehölzlisten

Gehölzliste A:

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Gleditsia in Sorten	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus in Sorten	Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia in Sorten	Linde
Zelkova serrata	Zelkove

Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen

Gehölzliste B:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Mindestqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 80-100 cm, 3-4 Pflanzen / pro lfd. Meter

Gehölzliste C:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität: 2 x verplanzter Strauch, mindestens 80 -100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

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

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a wird für die gesamte Gemeinbedarfsfläche mit 61 dB(A) festgesetzt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudeteile tatsächlich niedriger ist, als in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Bei zum Tagesschlaf bestimmten Räumen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Dimensionierung der bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile um 10 dB(A) zu erhöhen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

6. Wasserrecht

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen flächig oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

II Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

1. Höhenlage zu Grundstücksgrenzen, Abgrabungen

Die Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der neu geplanten Erschließungsanlage/n übernehmen. Abgrabungen sind nicht zulässig.

2. Dach

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 5° zulässig. Technische Aufbauten auf Dächern sind einzuhausen.

3. Stellplatzanzahl

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita genau 12 Stellplätze zu errichten.

4. Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfallbehälter sind soweit sie im Freien aufgestellt werden entweder in Boxen, die in gestalterischer Verbindung mit dem Kitagebäude stehen, unterzubringen oder in Unterstellsschränken bzw. mit Mülleinhausungen inkl. Überdachung aufzustellen. Die Boxen, Unterstellsschränke bzw. Mülleinhausungen sind mit Hecken, Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen, insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzufassen. Die Überdachung ist zu begrünen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form eines offenen / transparenten Zauns bis zu einer Maximalhöhe von 1,6 m zulässig. Bezugshöhen sind die jeweiligen Straßenverkehrsflächen an der grundstücksseitigen Straßenbegrenzungslinie bzw. ansonsten die Geländehöhen an der Grundstücksgrenze. Ausgenommen hiervon sind die Grenzen im Nordosten des Plangebiets zu den Flurstücken 23 und 24 (Stadt Neuss, Gemarkung Norf, Flur 18). Hier ist eine Einfriedung bis zu einer Maximalhöhe von 3,0 m zulässig.

6. Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und befestigte Freiflächen mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebunden Decken auszuführen.

III Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

IV Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in der „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 501 - Norf, Nievenheimer Straße (Kita)“ (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 10.05.2021) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- 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.
- Um den Tatbestand der Verletzung und Tötung mehrerer Vorkommen von Fledermäusen zu vermeiden, sind die zu entnehmenden Gehölze in der letzten Aktivitätsperiode der Fledermäuse vor der Baufeldfreimachung vorab noch einmal gutachterlich auf Baumhöhlen und ggf. Quartiere zu untersuchen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist erst nach dem Ausflug der Tiere möglich. Sollten tatsächlich Quartiere beseitigt werden, sind zudem Ausweichquartiere zu schaffen.

2. Baugrundrisiken

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

3. Baumschutzsatzung

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.

4. Bauvorsorge Starkregenereignisse

Für das Baugebiet liegt ein Versickerungskonzept vor, welches vorsieht, das Regenwasser über eine Versickerungsanlage (Rigole) zu versickern. Das Speichervolumen für die Versickerung wird um das Überflutungsvolumen des Starkregenereignisses vergrößert.

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

5. Boden

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

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. 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.

6. Bodendenkmal

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. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

7. DIN Normen

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

8. Externe Kompensationsmaßnahmen

Neben den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet selbst ergibt sich ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 4.520 Punkten gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008. Diese Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes. Hierbei handelt es sich um im Eigentum der Stadt befindliche Maßnahmenflächen des Ökokontos der Stadt Neuss (Gemarkung Norf, Flur 9, Flurstücke 28, 782, 784, 786, 788 und 790). Hiervon sind 1.507 m² für die Vollkompensation erforderlich. Die Sicherung bzw. die Ablösung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Kriminalprävention

Die allgemeinen Präventionshinweise in Bezug auf Außenanlagen und Umgebung, Zugangssituation, Gebäude und besondere Herausforderungen (<https://www.polizeiberatung.de/themen-und-tipps/staedtebau/schulen-kitas-und-jugendtreffs/>) sind zu berücksichtigen. Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss allen Interessierten eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter der Rufnummer (02131) 300-0 erfolgen.

11. Lagebezugssystem und Höhensystem

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gilt das Lagebezugssystem ETRS89/UTM bzw. das Höhensystem LST: 160 NHN.

12. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- (Straße und Schiene) und Gewerbelärm vorbelastet. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen aufgrund der Emissionen der Bahnanlage können nicht geltend gemacht werden.

13. Ökologische Empfehlungen

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

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

Als Außenmaterial sollen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen erfolgen.

Fassaden- und Wandbegrünungen sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzung sind diese zulässig. 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.

14. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage "Rheinbogen".