

Stadt Neuss

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V143/6
– Gnadental, St. Konradquartier –**

Textliche Festsetzungen

Stand: 01.08.2023

Inhalt

I	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
II	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
III	Nachrichtliche Übernahme	10
IV	Hinweise	10

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt:

0,4: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die anteilige Grundfläche von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Planeinschrieb:

Für die mit Pultdach festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Firsthöhe FH. Für die mit Flachdach festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Attikahöhe AH. Die jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässige Attikahöhe AH darf durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, Antennen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung, untergeordnete Dachaufbauten u. ä., ausnahmsweise um maximal 1,20 m überschritten werden, sofern die Teile der Anlagen, welche die maximal zulässige Attikahöhe AH überschreiten, um mindestens 1,20 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeinschrieb:

II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2.

2.4 Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, Standplätze für Abfallbehälter) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
An die nordwestlichen Grundstücksgrenzen muss entlang der festgesetzten Baulinien über alle Geschosse herangebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Stellplätze sind ausschließlich in Form offener Gemeinschaftsstellplätze in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück nur ein Geräte-/Fahrradschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 9 m² zulässig. Diese darf ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.
- 5.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ ist nur eine bauliche Anlage zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) und/oder als Geräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind mit den Wohnhäusern baulich verbundene Sitzbänke zulässig.

7. Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Erhöhter baulicher Lärmschutz

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018; einsehbar bei der Stadt Neuss) 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 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 ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) wie folgt

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

und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Isophon-Linien im Plan) L_a in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	$K_{Raumart} = 30$ dB	$K_{Raumart} = 35$ dB
58	30	30
59	30	30
60	30	30
61	31	30
62	32	30
63	33	30
64	34	30
65	35	30
66	36	31
67	37	32
...

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Isophon-Linien mit beigefügten dB(A)-Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophon-Linien ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen.

Die daraus resultierenden Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Schallgedämmte Lüftungen

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind geeignete schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Alternativ sind (teil)verglaste Vorbauten möglich, die zu einer entsprechende Reduktion des Beurteilungspegels führen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Der Nachweis ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Die 10 in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte auf den Privatgrundstücken der Wohnhäuser sind mit heimischen Bäumen der Gehölzliste A zu bepflanzen.

Für den in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) an der Konradstraße festgesetzten anzupflanzenden Baumstandort ist ein Baum der Gehölzliste B zu pflanzen.

Die Baumstandorte können in einem Radius von 3 m verschoben werden. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine Hecke gemäß der Gehölzliste C anzulegen, dauerhaft als Sichtschutz, in einer Endhöhe von 1,60 m bis 1,80 m, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Errichtung des gemäß Festsetzung Nr. 5.3 zulässigen Geräte-/ Fahrradschuppens an der Grundstücksgrenze, kann an dieser Stelle auf eine Bepflanzung verzichtet werden.

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine Hecke gemäß der Gehölzliste C anzulegen, dauerhaft als Sichtschutz, in einer Endhöhe bis 0,80 m, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine Kombination von Sichtschutzhecken und einer Einfriedung mit Zäunen zulässig, wenn die Hecken straßenseitig (Außenseite) und Zäune gartenseitig (Innenseite) angeordnet sind.

Innerhalb der mit M 3 gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind zwei Bäume der Gehölzliste B sowie eine Rasenfläche anzupflanzen, 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.

9.3 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

9.4 Pflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche

Flächen innerhalb der privaten Grünfläche, die nicht als Wege und Spielflächen dienen, sind dauerhaft zu begrünen. Dabei sind mindestens 8 Bäume der Gehölzliste B 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.

9.5 Private Gärten

Private Gärten sind, mit Ausnahme der Zuwege, Fahrradabstellplätze/-boxen und Wärmepumpen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Die unversiegelte und begrünte Fläche muss mindestens 50 % der Gartenfläche betragen und ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere Schotterflächen, Splittflächen, Kiesflächen, Steinflächen, Kunstrasen und sonstige Versiegelungen des Gartens sind nicht zulässig.

9.6 Dachbegrünung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Dachflächen der Flachdächer zu 100 % als extensives Gründach auszubilden. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Aufbauten inklusive 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 Substratschicht (zzgl. Drainschicht) zu verwenden.

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

9.7 Gehölzlisten

Gehölzliste A:

Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Fraxinus angustifolia	Purpur-Esche
Fraxinus americana	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel

Gehölzliste B:

Alnus spaethii	Purpur-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Quercus in Sorten	Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia in Sorten	Linde
Zelkova serrata	Zelkove

Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1 m, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen

Gehölzliste C:

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 80-100 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, 3-4 Pflanzen / pro lfd. Meter

10. Aufschiebende Bedingung

§ 9 Abs. 2 S. 1 BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Neuss und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

11. Höhe Bodeneingriffe

§ 9 Abs. 3 BauGB

Alle notwendigen Erdingriffe dürfen eine Höhe von 38,60 m über NHN nicht unterschreiten. Alle notwendigen Erdarbeiten sind archäologisch zu begleiten und dabei auftretende Befunde und Funde nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 15 DSchG zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren.

Die Höhe von 38,60 m über NHN kann durch erforderliche Tiefbauarbeiten zur Ver- und Entsorgung unterschritten werden, wenn im Rahmen einer entsprechenden Fachplanung und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde eine Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals ausgeschlossen werden kann.

12. Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Hauptgebäude:

Die festgesetzte Dachform ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Flachdächer (FD) sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° zulässig.

Nebenanlagen:

Die Dächer von Nebenanlagen (Geräte-/Fahrradschuppen, Laube) sind ausschließlich in Form von Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 6° zulässig.

2. Dachdeckung

Die Aufbringung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen ist zulässig. Es gelten die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

3. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind um mindestens 1,0 m von allen Gebäudeaußenkanten abzurücken. Außenantennen sind generell unzulässig.

4. Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind – bis auf Fenster und untergeordnete Fassadenelemente – in Backstein, Klinker oder Ziegel auszubilden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Die zulässigen Lauben, Geräte- und Fahrradschuppen sind in Holzbauweise zu errichten.

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind beim Einbau größerer Fenster bzw. Glasfassaden geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen. Als Stand der Technik gilt diesbezüglich die Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022, 3. überarbeitete Auflage).

5. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden, als Rasenflächen dauerhaft zu begrünen.

6. Einfriedungen

Entlang der privaten Verkehrsfläche sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Backstein-, Klinker- oder Ziegelmauern zulässig. Diese sind zwischen Konradstraße und

dem jeweils vordersten Wohnhaus bis zu einer Höhe von 1,50 m, zwischen den Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Für die übrigen Einfriedungen gilt die Festsetzung 9.2 zu flächenhaften Pflanzgeboten. Darüber hinausgehende Einfriedungen sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahme

1. Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Bodendenkmals „Neuss VBD 0001, Neuss-Koenenlager Welterbe-Pufferzone“. Dabei handelt es sich um die Archäologiefläche OVP 2023/0038.

IV Hinweise

1. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt, die in der „Bauvorhaben Konradquartier in der Konradstraße 35 in Neuss – Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung)“ (vgl. Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Dortmund, 20.01.2022) 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 Abs. 5 [Allgemeiner Schutz vor wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] und 44 Abs. 1 [Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten] BNatSchG zu beachten.
- 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 gutachter-

lich 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 (Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdbeben, 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 (Ausgabe Juli 2014, Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar bei der Stadt Neuss)) vor Beschädigungen zu schützen.

4. Bauvorsorge Starkregenereignisse

Es ist ein Anschluss des Vorhabens an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Konradstraße vorgesehen. Zusätzlich soll über Rigolen eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird empfohlen alle Öffnungen der Baukörper wie z. B. Hauseingänge oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen höher als das Niveau der angrenzenden privaten Verkehrsfläche 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. Die Digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss enthält keinen Hinweis auf die Überschreitung der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Plangebiet. 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.

Im Zuge der Bauausführung wird die Schadstoffbelastung der Auffüllungen im Untergrund durch einen Bodengutachter, im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) sowie auf die Wiederverwertbarkeit des Bodenaushubs gemäß Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), überprüft. Sofern aufgefüllter und schadstoffhaltiger Boden im Plangebiet verbleibt, werden die Flächen unter Berücksichtigung des Altlastenerlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Stand 14.3.2005; MBl. NRW. 2005 S. 582 / SMBl. 2311) gesichert.

6. Bodendenkmal

Durch eine archäologische Sachverhaltsermittlung (vgl. AAB – Archäologische Ausgrabungen & Bauprojekt Betreuung, Berlin, 27.01.2023) konnten für das Plangebiet, trotz Aufschüttungen und Störungen durch moderne Leitungen, in zwei Sondageschnitten im nördlichen Bereich der Planfläche die hier vermuteten römischen Befunde bestätigt werden. Den Befunden nach zu urteilen, handelt es sich um Spuren eines im frühen 1. Jh. n. Chr. durch das römische Militär angelegten Lagers. Ausweislich der Sachverhaltsermittlung wurden die Befunde alle ab einer Höhe von 38,30 m ü. NHN erfasst.

Weitere, 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 01.06.2022, 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 DSchG NW.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte 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 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Kriminalprävention

Die allgemeinen Präventionshinweise in Bezug auf Außenanlagen und Umgebung, Zugangssituation, Gebäude und besondere Herausforderungen 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.

9. Lagebezugssystem und Höhensystem

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gilt das Lagebezugssystem ETRS89/UTM bzw. der Höhenstatus 170 NHN.

10. Lärm

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zukünftigen Vermeidung der Verbrennung fossiler Energieträger wird die Bereitstellung von Energie für Heizung und Warmwasser zukünftig vermehrt über die Technik der Wärmepumpen (z.B. Geothermie und Luftwärmepumpen) erfolgen. Hier sind insbesondere die sogenannten Luftwärmepumpen eine bevorzugte Anlagentechnik. Diese Geräte werden als sogenannte Stationäre Geräte (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen) in Wohngebieten im Außenbereich aufgestellt und führen dort zu Immissionskonflikten durch Nachbarbeschwerden und z.T. zu erheblichen Belästigungen.

Zur Bewältigung dieser Konflikte hat das MULNV mit Erlass vom 02.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“), Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.03.2013 in der Fassung vom 24.03.2020). In dem Erlass empfiehlt das Ministerium diesen Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Rahmen der Bauleitplanung als Erkenntnisquelle anzuwenden.

11. 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 Festsetzungen 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.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützte Arten sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 13.09.2012, Anhang 1, zu beachten.

Um optische Störwirkungen zu vermindern, sollten für die zukünftige Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil verwendet werden. Darüber hinaus ist sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten zu optimieren. Eine unmittelbare Anstrahlung von Gehölzen ist zu vermeiden.

12. DIN Normen

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