

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 131/6/1 - Stresemannallee, Hammfelddamm –

Stand: 01.06.2018

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgte eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

1. Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, wie in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführt, sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten, allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschoßfläche ist gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe „OK Gebäude max“ durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu 2,5 m auf maximal 30 % der durch die Baugrenzen umschlossenen Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt.

3. Außenanlagen

Auf den nicht versiegelten Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in einem Pflanzraster von max. 15,0 m x 15,0 m hochstämmige, einheimische Laubbäume mit einer Pflanzhöhe von 8,0 – 10,0 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die oberirdischen Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 4 – 6 Stellplätze ist ein Baum oder baumartiges Gehölz zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 12 qm vorzusehen, die Überdecke der Tiefgarage mit Substrataufbau muss 1,0 m betragen.

Für die Fußwege außerhalb der für den Fahrverkehr befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Entlang des Hammfelddamms ist ein Grundstücksstreifen von 5,0 m Breite von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, d.h. das Gebiet wird überflutet (bis zu 4 m), wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen versagen. Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

Hinweise

Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Alttablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

Vor der Durchführung eventuell erforderlicher Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Artenschutz / Baumschutz

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die städtische Baumschutzsatzung sowie die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von 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 Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Fäll- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Fäll- und Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit von Anfang März bis Ende September sind nur nach Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 75 Abs. 1 LNatSchG NRW durch die Untere Naturschutzbehörde (Rhein-Kreis Neuss) möglich und setzen die vorherigen Überprüfung auf Brutstätten in der Vegetation durch einen Fachbiologen voraus. Alte Nester und Baumhorste sollten vor Beginn der Brutsaison entfernt werden, damit brutwillige Vögel den Brutvorgang in die Umgebung verlegen. Sollte die Untersuchung durch einen Fachbiologen ergeben, dass bereits aktuell benutzte Nester vorhanden sind, ist ein Aufschub des Vorhabens bis zur Beendigung des Brutgeschehens erforderlich. Vor Baubeginn ist zudem - zur Vermeidung eines verbleibenden Restrisikos - eine mögliche Spontan-Ansiedlung durch den Kiebitz durch zwei Begehungstermine zu prüfen. Soweit eine Ansiedlung erfolgt ist, sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Vor dem Rückschnitt oder der Rodung von Gehölzen sind festgestellte Baumhöhlen oder Vertiefungen an Gehölzen endoskopisch auf einen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Anschließend sind die Höhlen zu verschließen, damit eine spontane Besiedlung durch Fledermäuse vor der Fällung ausgeschlossen werden kann. Soweit potenziell als Fledermausquartier geeignete Baumhöhlen entfallen, sind je zwei künstliche Fledermausquartiere (Flachkästen) als Ersatz an geeigneten Bäumen im Umfeld zu installieren.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Bauweise empfohlen, die Vogelschlag in Folge großer Glasflächen, verspiegelter Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, weitestgehend vermeidet.

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine eventuelle Tötung von Reptilien- oder Amphibienarten sowie Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, sind auf dem Gelände lagernde Totholzansammlung vor Beginn der Vogelbrutsaison unter Begleitung durch einen Fachbiologen aufzunehmen und abzutransportieren.

Die Gebüsch- und Gehölzriegel an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie am Hammfelddamm sollen weitestgehend erhalten bleiben, so dass nach Beendigung der Baumaßnahmen auch zukünftig dort Jagdhabitats für Zwerg- und Rauhaufledermäuse vorhanden sein werden.

Bei Bereichen mit Maulwurfshügeln ist durch besondere Lärmentwicklung und Erschütterungen der lärmempfindliche Maulwurf vor Beginn der Baufeldräumung zu vergrämen, um eine baubedingte Tötung zu vermeiden.

Nach Realisierung des Bauvorhabens wird für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Geeignet sind LED-Lampen mit gelben Filtern oder Natriumdampf-Niederdruck oder -Hochdruckleuchten. Auf eine intensive Beleuchtung von Fassaden oder des Luftraumes ist zu verzichten. Der Einsatz von Lichtflutern im Außenbereich (Grünflächen / Werbeschilder) ist nicht gestattet.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen bzw. Gehölzen soll auf heimische Arten zurückgegriffen werden.

Bodenschutz / Altlasten

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.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich 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.

Bodendenkmal

Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Bei Verdachtsflächen sind die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

Erdbeben

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

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen ein Kampfmittelverdacht und ein Verdacht auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche müssen vor Baubeginn erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Flächenversiegelung

Anstelle flächenintensiver oberirdischer Parkplatzflächen soll möglichst der Bau einer Tiefgarage bzw. eines Parkhauses angestrebt werden, um so die Flächenversiegelung und -beanspruchung zu minimieren.

Bei der Gestaltung der Versiegelungsflächen (Zufahrten und Tiefgarage) sind vorrangig Oberflächenmaterialien bzw. -farben mit einer geringen Wärmeabsorption zu verwenden.

Während der Bauphase sind zur Vermeidung großflächiger Bodenverdichtungen Bauwege einzurichten.

Grundwasserschutz

Die zur Gebäudegründung notwendigen Grundwasserabsenkungen sind durch entsprechende technische Maßnahmen zeitlich und räumlich eng zu begrenzen. Die Grundwasserabsenkung sollte zur Vermeidung von Vertrocknungsschäden des Baumbestandes im näheren Umfeld, außerhalb der Vegetationsphase d.h. in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende März durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind durch geeignete andere Maßnahmen (z.B. Bewässerung) Vertrocknungsschäden am Baumbestand vorzubeugen. Das entnommene Grundwasser ist mittels Schluckbrunnen dem Grundwasser rückzuführen. Es wird empfohlen Kellergeschosse und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

Wassergefährdende Stoffe (z.B. Öl, Benzin u.a.) ordnungsgemäß nach den gesetzlichen Regelungen zu lagern.

Zudem ist darauf zu achten, dass der Eintrag von Schadstoffen (parkender PKW) in das Grundwasser durch eine ordnungsgemäße Entwässerung der oberirdischen Parkflächen verhindert wird.

Bei der Anlage der Fußwege auf dem Grundstück sind im nicht überbauten Bereich wasserdurchlässige Materialien bei der Wegebefestigung zu verwenden.

Externe Ausgleichsflächen

Für Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 131/6/1 ausgeglichen werden können, erfolgt eine Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde und auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Dabei erfolgen sie mit 8474 m² auf einer Ackerfläche in Neuss - Weckhoven (Gemarkung Neuss, Flur 23, Flurstück 702 (teilweise)) und mit 3271 m² auf Flächen auf der südlichen Oelgangsinsel (Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstück 81). Die Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowie den Zielen der Raumordnung.

Luftverkehr

Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, stellen Luftfahrthindernisse im Sinne des §14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar und bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf. Dabei handelt es sich immer um eine Einzelfallentscheidung. Die Lage in Anlagenschutzbereichen gem. § 18a LuftVG erfordert im Baugenehmigungsverfahren darüber hinaus die Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung.

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.