

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 162/2 – Weissenberg, Kita Römerstraße –**

Stand: 07.02.2017

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Diese Höhe darf allgemein durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie im Einzelfall durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) um maximal 3 m überschritten werden. Diese müssen mindestens 3 m von der Gebäudeaußenkante entfernt liegen.

2 Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

3 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW)

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet zu versickern.

4 Pflanzflächen und Ökologische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Private Grünfläche

In der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind landschaftsgerechte Gehölze zur Anreicherung im Landschaftsschutzgebiet zu pflanzen (Hartholzaue). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Gemeinbedarfsfläche

Zur Einbindung und Beschattung der Stellplatzanlage ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die vorgenannten Baumpflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Stellplatzfläche ist offenporig, z.B. mit Rasengittersteinen oder einem breitfugigem Pflasterbelag (min. 1 cm) zu errichten.

Dachflächen sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.

Einfriedungen und Zaunanlagen sind durch Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen bzw. durch Strauchpflanzungen oder Hecken zu hinterpflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften für die Gemeinbedarfsfläche erlassen:

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Diese Einfriedungen dürfen maximal 2 m hoch sein. Sie sind nur als Zaunanlage zulässig. Mauern, Gabionen, Holzgeflechte und andere geschlossene Bauwerke sind nicht zulässig.

III Hinweise

Baugrundrisiken:

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

Kampfmittel:

Für den Bereich des Plangebiets besteht ein diffuser Kampfmittelverdacht. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst (KBD) abzustimmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Die Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion angeraten. 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.

Bodenschutz:

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen. 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. 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. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. sollen möglichst flächensparend erfolgen

Regenwasserbeseitigung:

Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt nach vorliegendem Kenntnisstand im Plangebiet bei 34,20 m ü. NHN. Beim mittleren Grundwasserstand liegt der Flurabstand bei 2 m, bei hohem Grundwasserstand kann der Flurabstand im Plangebiet auf unter 1 m sinken.

Versorgungsleitungen:

Das Grundstück wird durch eine Frischwasserleitung und durch einen Regenwasserkanal gequert.

Artenschutz:

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölzarbeiten nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September erfolgen und die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen. Sollten Bäume mit Specht- oder Fäulnishöhlen, Spalten- und Rindenquartieren, Astlöchern und Ausfaltungen in Zwieseln (potentielle Quartierbäume) gefällt werden, sind diese vor Fällung, die nicht zwischen 1. März und 31. Oktober erfolgen sollte, fachgerecht auf Besatz durch geschützte Arten zu prüfen und nicht besetzte Quartiere zu verschließen.

DIN-Normen und Richtlinien:

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