

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

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.

3 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 Flächen zulässig.

4 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 zentral im Plangebiet zu versickern.

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

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

Der Eingriff wird vollständig im Plangebiet innerhalb des Grundstücks Gemarkung Neuss, Flur 67, Flurstück 52 ausgeglichen.

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:

- Geneigte Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- Dachflächen sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.
- Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierte Fläche ist mit Ausnahme der Zuwegung zum Gebäude unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sind im Vorgarten nicht zulässig. Einfriedungen des Vorgartens sind nur als Rasenkantstein zulässig. Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.
- Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Wegefläche mit Hecken oder begrünten Rankgittern einzufassen und zu schließen.

III Hinweise

Baugrundrisiken:

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

Hochwasserschutz:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes

Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden.

Das Plangebiet ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in Nordrhein-Westfalen (NRW), erstellt im Oktober 2003 vom ehemaligen Landesumweltamt NRW. Für den Rhein ist dort das Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers dargestellt. Das Grundstück im Plangebiet wird bei einem 500-jährlichen Hochwasser als überschwemmt dargestellt.

Der Planungsbereich befindet sich derzeit nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das die Schutzvorschriften nach § 78 WHG und § 113 LWG gelten. Der Rhein ist im Rahmen der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Risikogebiet bestimmt worden. Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (§§ 73 bis 75 WHG) werden für den Rhein bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Unter anderem werden die Gebiete ermittelt und dargestellt, die bei einem extremen Hochwasserereignis (Abflüsse > Bemessungshochwasser der Hochwasserschutzanlagen am Rhein) überflutet werden. Auf Basis der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten werden bis Ende 2015 Hochwasserrisikomanagementplanungen durchgeführt.

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.

Kampfmittel:

Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.04.2012, Aktenzeichen: 22.5-3-5162024-92/12, besteht für den Bereich des Plangebiets 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.

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.

Versorgungsleistungen:

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

Bodendenkmäler:

Bei künftigen Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Artenschutz:

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen. Sollten Quartierbäume gefällt werden, sind diese vor Fällung gutachterlich auf Besatz durch geschützte Arten zu prüfen und nicht besetzte Baumhöhlen zu verschließen.