

## Stadt Neuss

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 59/3 – Dreikönigenviertel, Eichendorffstraße / Weberstraße (Kindergarten und Wohnungsbau) –

#### Textliche Festsetzungen

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

###### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Die in § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Gesamthöhe des Wohnbaukörpers auf maximal 53,70 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die zulässige Höhe der abgestaffelten Gebäudeteile beträgt maximal 51,20 m über NHN.
- 2.2 Die Gesamthöhe des Kindergartens wird auf maximal 47,20 m über NHN festgesetzt.
- 2.3 Die festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den oberen Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika sowie ggf. erforderlicher Absturzsicherungen bezogen. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen sind bis zu maximal 1,5 m auf maximal 10 % der Grundfläche zulässig.

##### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich im zeichnerisch festgesetzten Bereich und in Tiefgaragen zulässig.
- 3.2 Standplätze für Müllsammelbehälter, außerhalb der Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

##### 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- 4.1 Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind, mit Ausnahme der Terrassen, mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m plus Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist, mit Ausnahme der Terrassen, gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Das Flachdach des zweigeschossigen Traktes des Kindergartens ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke muss mindestens 12 cm betragen.
- 4.3 Die Grünflächen und Gärten sind zu den Grenzen, Wegen und Zufahrten hin mit Hecken, gemäß der zeichnerischen Festsetzung, einzugrünen. Hierfür ist eine mindestens 1,20 m bis zu 2,0 m hohe Hecke (3 Pflanzen/m) oder eine frei wachsende Strauchreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind nur standortgerechte „kindergartentaugliche“ Arten (z.B. Hainbuche) zu verwenden.

- 4.4 Entlang der geplanten Tiefgarage ist eine 2,5 m hohe Hecke (3 Pflanzen/m), gemäß der zeichnerischen Festsetzung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Es sind nur standortgerechte „kindergartentaugliche“ Arten (z.B. Hainbuche) zu verwenden.

- 4.5 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Ersatzbäume zu pflanzen. Der Standort der Ersatzbäume darf, unter Berücksichtigung der konkreten Objekt- und Außenbereichsplanung, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, um bis zu 5 m abweichen.

Es sind mittelkronige Laubbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, z. B. Ahorn, Eiche, Hainbuchen, Baumhasel, Kirsche, Rotdorn, zu pflanzen. Im Bereich befestigter Flächen beträgt die Mindestgröße der Baumscheibe 10 qm.

- 4.6 Feuerwehruzufahrten, Wege, private Stellplätze und Zufahrten sind in offenporigem Belag (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Geoporpflaster) anzulegen.

- 4.7 Der verbleibende Ausgleichsbedarf von durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützten Bäumen auf dem Vorhabengrundstück ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

## 5. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung durch eine Signatur gekennzeichneten Bereiche eingehalten werden können. Für die übrigen zeichnerisch mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen belegten Fassadenabschnitte ist mindestens der Lärmpegelbereich III gemäß der genannten Normen zugrunde zu legen.

Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Neuss mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.

## 6. **Ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes unterirdisch in Rohrrigolen zu versickern. Die darüberliegende Fläche ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

## 7. **Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger/in in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträger/in und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

## 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das allgemeine Wohngebiet erlassen:

### 8.1 Dächer

Es sind für die Hauptgebäude nur flach geneigte Dächer < 7° (Flachdächer) und begrünte Flachdächer zulässig.

### 8.2 Fassadenmaterialien:

Innerhalb des Plangebietes ist als Hauptelement das Fassadenmaterial Putz, in den Farbtönen weiß und grau zulässig. Einzelne Fassadenteile (< 40 %) können aus anderem Material wie z.B. Ziegel, Holz, Metall oder durch farbige Gestaltung ausgeführt werden.

### 8.3 Mülltonnenstellplätze

Im Gebiet angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken von mind. 1,5 m Höhe einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

### 8.4 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Grünzug der Weberstraße sind, mit Ausnahme der festgesetzten Hecke südlich der geplanten Wohnbebauung, nicht zulässig.

## 9. Hinweise:

### 9.1 Baugrundrisiken

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

### 9.2 Artenschutz

Bei der Baumaßnahme und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sind Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Bei den Abbrucharbeiten und Baumfällungen muss auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Im Falle des Fundes von Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind zu bergen, ein Sachverständiger ist zu informieren. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder freigelassen werden. Sollte zum Zeitpunkt des Abrisses strenger Frost herrschen, müssen die Tiere gehältert werden, bis die Temperaturen mindestens um 0°C liegen

### 9.3 Bodenschutz

Das Gutachten über Geotechnische Untersuchungen (TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss vom 30.06.2012) hat bei den abgeteufte Rammkernsondierungen oberhalb der natürlichen Bodenabfolge aus Hochflutlehm und Sanden der Niederterrasse des Rheins in Teilbereichen eine bis zu 1,20 m mächtige Auffüllung festgestellt. Diese Auffüllung besteht aus feinsandigem Schluff mit unterschiedlichen Anteilen (> 10 Vol.-%) an Bauschutt, Schlacken und Kohle.

Zur Überprüfung der chemischen Zusammensetzung der Auffüllungen im Hinblick auf die Wiederverwertung bzw. Entsorgung des bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Ausbaus wurde eine Mischprobe aus den Auffüllungsbereichen aller betroffenen Sondierbohrungen gemäß dem Parameterumfang der LAGA untersucht. Mit Ausnahme des Parameters PAK

zeigten alle untersuchten Schadstoffparameter keine auffälligen Werte.

Der PAK-Gehalt der Mischprobe von 41,30 mg/kg stuft das Auffüllungsmaterial allerdings in die LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 ein. Dies bedeutet, dass der Aushub nur unter einer wasserundurchlässigen Versiegelung und bei Einhaltung eines Mindestabstandes vom höchsten Grundwasserspiegel wiederverwertet werden darf.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung des Gebietes (Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit privaten Gärten sowie eines Kindergartens mit Außenspielflächen) sind die vorhandenen Auffüllungen mit den Erdbaumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen und mit sauberem Bodensubstrat bis in eine Tiefe von 35 cm zu ersetzen.

#### **9.4 Lüftungsanlagen**

In dem Durchführungsvertrag zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist folgende, im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Regelung aufgenommen worden: Aus Gründen der Lärmvorsorge ist der Einbau von schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen an Fenstern von besonders ruhebedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern, die im Lärmpegelbereich IV und III liegen, für den Fall vorzunehmen, dass nachts Verkehrslärm oberhalb eines Pegels von 45 dB(A) auftritt.

#### **9.5 Sicherung des erhaltenswerten Gehölzbestandes**

Zum Schutz und zur Sicherung der erhaltenswerten Gehölzbestände am Rande und außerhalb des Plangebietes sind im Kronentraufbereich der Bäume keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u. ä. zu errichten. Das Befahren des Kronentraufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Der Kronentraufbereich ist während der Bauzeit durch einen Schutzzaun zu sichern, die topographische Höhenlage ist beizubehalten. Beim Ausbau von Leitungen, Straßen, Wegen, Stellplätzen und der Tiefgarage ist der Wurzelraum der Bäume entsprechend DIN 18920 und RAS-LG4 zu sichern (Handsichtung, Wurzelvorhang, Stammschutz, Kronenschutz). Beschädigung der Baumkronen durch Kräne und Bagger sind zu unterlassen.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres vorzunehmen. (Landschaftsgesetz NRW § 64)