

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 536 „Östlich Aggerstraße“**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 3 BauNVO)

Gliederung des Reinen Wohngebietes (WR)  
(§ 3 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **2. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga / St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **3. Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 3.1. Im sog. Vorgartenbereich sind nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle zulässig.
- 3.2. Gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig:
  - Blockheizkraftwerke (BHKW),
  - Trafostationen,
  - Wintergärten und Terrassenüberdachungen,sofern im Hinblick auf städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

#### **4. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

- 4.2 Als oberer Bezugspunkt gilt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH max.) bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

Flachdächer (0° - 10° Dachneigung) müssen mit ihrer Dachabschlusskante (hierzu zählen auch Aufmauerungen) die maximal festgesetzte WH einhalten.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (und einem zurückgesetzten obersten Geschoss um mindestens 1,00 m von allen Gebäudeaußenwänden) bemisst sich die WH durch den Abschluss der das Gebäude (nicht das Dachgeschoss) umfassenden Wände. Die Umwehrungen von Dachterrassen sind unabhängig von der Materialwahl mitzurechnen. Überschreitungen bis maximal 30 cm durch innenliegende, an der Terrassenabmauerung angebrachte Geländer sind zulässig.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 0,4 betragen.

#### **6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten kann gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- Balkone und Altane bis zu einem Maß von maximal 2,50 m,
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von maximal 4,00 m


zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jewei-

ligen Außenwand in Anspruch nehmen und mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

## **7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### **7.1 Bepflanzung des Baugebietes**

Der mit  und „A“ gekennzeichnete Bereich ist mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen und den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle gärtnerisch anzulegen. Die Gestaltung der Flächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **7.2 Erhaltung von Bäumen**

Der Baumbestand sowie die im nördlichen Bereich befindliche Hecke innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten.

### **7.3 Dachbegrünung**


Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (IV. Hinweise).


Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

## **8. Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 86 BauO NRW)

### **8.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind in dem mit  sowie „A“ gekennzeichneten Bereich nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m zulässig. Um Sicherheitsaspekten (z.B. Haustiere) Rechnung zu tragen, können vor oder hinter diesen Hecken ausschließlich Drahtzäune bis maximal 1,00 m errichtet werden.

Einfriedungen in dem mit  sowie „B“ gekennzeichneten Bereich und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von Drahtzäunen zulässig, sofern sie maximal 2,00 m hoch sind und in die Heckenpflanzung integriert werden.

### **8.2 Baukörpergestaltung**

8.2.1 Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind jeweils profiligleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den

hier festgesetzten Baugrenzen (vordere Gebäudefluchten) ist nur von untergeordneten Gebäudeteilen zulässig (s. a. Festsetzung Nr. 6).

### 8.3 Dächer/ Dachaufbauten

8.3.1 Nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 10° und Satteldächer (SD) sind zulässig.

8.3.3 Zwerchgiebel, die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln, und die die Wirkung von Dachgauben haben, dürfen die zulässige Wandhöhe bis zu maximal 1,50 m überschreiten. Die Gesamtbreite darf dabei unter Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NRW 1/3 der Länge der betroffenen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

8.3.4 Bei Gebäuden mit Flachdächern müssen die zurückgesetzten, obersten Geschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m zurückspringen; wobei eine Grundfläche von maximal drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschritten werden darf. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil ist zulässig.

## 9. **Entwässerung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG und § 55 WHG)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## II. **Nachrichtliche Übernahme**

### Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisiko

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsgefährdeten Flächen eines extremen Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500) des Rheins. Die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem Hochwasserereignis HQ 500 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

## III. **Hinweise**

### Erdbebenzone

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

### Kampfmittel

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

### Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

### Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich vom Rheinwasserstand beeinflusst. Die zu erwartenden maximalen Grundwasserstände im Plangebiet sind beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) NRW zu erfragen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

### Boden

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 sei die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. 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

### Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

### Begrünungsaufbau für Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzungen 7.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

#### Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.

#### Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schalleistungspegel LWA [db]	Abstand [m] (WR)
36	0,8
39	1,2
42	1,9
45	3,0
48	4,5
51	6,7
54	9,7
57	13,9
60	19,7
63	25,4
66	31,8
69	40,8
72	53,6
75	71,7
78	97,1
81	132,7
84	182,2
87	250,4
90	343,3

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten. Vor der Ausführungsplanung ist der jeweilige Netzbetreiber zu beteiligen.

#### **IV. Bisheriges Planungsrecht**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 536 „Östlich Aggerstraße“ wird bislang von dem Bebauungsplan Nr. 116b erfasst.