

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 4 BauNVO)

1.1 Gliederung des Allgemeinen Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im WA 1 sind allgemein zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Stellplätze und Garagen

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

- 2.1. Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 2.2. Im WA 1 sind oberirdische Stellplätze nur in den mit „GSt“ gekennzeichneten Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen, entsprechend der gewählten Baufeldzuordnung zulässig.

- 2.3 Im WA 1 ist innerhalb der mit „AK TGGa“ gekennzeichneten Fläche die Errichtung von vollversenkten Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen

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

- 3.1. Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind in der mit „A“ festgesetzten Flächen (sog. Vorgartenbereich) nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle zulässig.

- 3.2. Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind gemäß § 14 (2) BauNVO 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 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- 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 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
- 4.3 Im WA 1 gilt als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen die in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegebene mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Schulstraße (Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück).
- 4.4 Im WA 2, WA 3, und WA 4 gilt als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen die in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegebene mittlere Höhenlage der Ausbauplanung der jeweils an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück). Für die im WA 3 zulässigen Doppelhäuser gilt hierbei der Mittelwert aus den beiden Grundstückshälften.
- 4.5 Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Geländehöhen der Baugrundstücke im Plangebiet auf die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuschütten.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 0,6 betragen.
- 5.2 Im WA 1 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen (TGGa) nicht mitzurechnen.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

- 6.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:
 - überdachte Hauseingänge,
 - Treppenanlagen,
 - auskragende Erker,
 - Altane,

bis zu einem Maß von maximal 1,50 m zugelassen werden. Die Gesamtbreite der Vorbauten darf - unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe - 1/3 der Länge der betroffenen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Das Vortreten von Balkonen kann bis zu einem Maß von maximal 2,00 m zugelassen werden.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 7.1 Im WA 2, WA 3 und WA 4 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 1 Wohneinheit/ Hauseinheit begrenzt.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegel II der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) zu erfüllen.
- 8.2 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 werden für alle Gebäudefronten die an den Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90 Grad zu diesen stehen, Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche II gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w, res}$) aufweisen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
erf. R'_w des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

- 8.3 Im WA 1 ist in den mit xxxx gekennzeichneten Bereichen der Einbau von öffentbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen an Gebäudefronten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW, nicht zulässig.
- 8.4 Bei Verwendung einer Schmutzwasserentsorgungspumpe auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, darf deren Schalleistungspegel einen Wert von $L_w = 70$ dB(A) nicht überschreiten.
- 8.5 Die Befüllung von Behältnissen zur Bevoratung von Biomasse (Holzpellets, etc.) darf auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“, nur tagsüber im Zeitraum zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr in einem Zeitraum von max. vier Stunden erfolgen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9.1 Bepflanzung der Baugebiete

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die mit „A“ gekennzeichneten Flächen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen, den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sowie den erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge als Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung 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.

9.2 Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen

- 9.2.1 In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Zuge des Straßenausbaus mindestens 8 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 9.2.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. Alternativ ist auch die Pflanzung von 6 Heckenpflanzen zulässig. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.3 Dachbegrünung

- 9.3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens 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)

- 9.3.2 Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen (IV Hinweise).
- 9.3.3 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.

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

10.1 Einfriedungen

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (sog. Vorgartenbereich) nicht zulässig. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

10.2 Baukörpergestaltung

10.2.1 Im WA 3 sind Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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. 6.1).

10.2.2 Im WA 3 dürfen die Außenwände der Doppelhaushälften entlang der mit „A“ gekennzeichneten Flächen nicht zurückspringen.

10.3 Dächer/ Dachaufbauten

10.3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Dachaufbauten in zweiter Dachebene (Spitzboden) unzulässig.

10.3.2 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 15° und Satteldächer (SD) mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

10.3.3 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen Zwerchgiebel die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln und die die Wirkung von Dachgauben haben die zulässige Traufhöhe bis zu max. 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.

10.3.4 Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 müssen Obergeschosse die in Form eines abschließenden Staffelgeschosses ausgebildet werden gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschritten werden darf. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil ist zulässig.

11. Entwässerung

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

- 11.1 Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im WA 1 ist der „*Versorgungsfläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser*“ zuzuführen und in Form einer zentralen Versickerungsanlage über die oberirdische Bodenschicht zu versickern. Die Vorgaben des von HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE (2017) erstellten hydrogeologischen Gutachens „*Boden- und Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Bewertung und Entwässerungskonzept Projekt-Nr. 17017*“, Stand 07.11.2017 sind zu beachten.
- 11.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplatzflächen (GSt) im WA 1 auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Vorgaben des von HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE (2017) erstellten hydrogeologischen Gutachens „*Boden- und Baugrundgutachten, Gefährdungsabschätzung, abfallrechtliche Bewertung und Entwässerungskonzept Projekt-Nr. 17017*“, Stand 07.11.2017 sind zu beachten.

12. Ausgleichsflächen

(§ 1a BauGB)

- 12.1 Der durch den Eingriff ausgelöste Ausgleichsflächenbedarf wird über das städtische Ökokonto auf der stadteigenen Grundstücksfläche Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstücke 40-43 nachgewiesen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

III Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenbelastung mit umweltgefährdeten Stoffen

Die Asche/ Schlackeschicht in dem mit x x x x gekennzeichneten Bereich, ist unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters aufzunehmen und gemäß der „Verordnung über Deponien und Langzeitlager“ (DepV) auf einer Deponie der Klasse DK I fachgerecht zu entsorgen.

IV. 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.

Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikomanagement

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ-extrem) 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 100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

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 ist.

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

Im Vorfeld von Fällungen /Rodungen im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar sind die in der Eingrünung des Sportplatzes hängenden Nistkästen auf Besatz kontrollieren und zu entnehmen.

Gebäude sind zeitnah vor Abbruch visuell, ggf. auch bioakustisch, auf eine Nutzung oder Eignung als Lebensstätte (Brutplatz, Fledermausquartier) zu untersuchen.

Bauvorbereitenden Erdarbeiten sollen im Bereich der Ackerflächen erst nach erneuter zeitnaher Überprüfung auf ein Vorkommen von Feldvogelarten ausgeführt werden und nach Baufeldräumung zügig mit Erschließung und Bebauung begonnen werden.

Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 9.3 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 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schalleistungspegel LWA [dB]	Abstand [m] WA	Abstand [m] WA
36	0,1	0,8
39	0,5	1,2
42	0,9	1,9
45	1,4	3,0
48	2,2	4,5
51	3,4	6,7
54	5,2	9,1
57	7,6	13,9
60	10,9	19,7
63	15,6	25,4
66	22,2	31,8
69	27,3	40,8
72	34,4	53,6
75	44,6	71,7
78	58,9	97,1
81	79,2	132,7
84	107,7	182,2
87	145,5	250,4
90	202,6	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.

V. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 494 „Östlich der Schulstraße“ wird bislang von keinem Bebauungsplanes erfasst.