
3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan NB Nr. 4 „Nelkenweg“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- Die Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in die Nutzungsschablone des zeichnerischen Planteils maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet 0,4 nicht überschreiten. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt im Plangebiet 0,8. Die Ermittlung der zulässigen Vollgeschosse erfolgt nach § 20 BauNVO.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Anbauten mit max. nur einem Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Entsprechend der Eintragung im Plan ist als Bauweise nach § 22, Abs. 3 BauNVO die geschlossenen Bauweise vorgesehen.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, § 23, Abs. 3 BauNVO.

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 4.2 Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Sie müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.3 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze sowie in der Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Begründung der Leitungsrechte auf den betreffenden Grundstücken erfolgt durch gesonderten Vertrag.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Bodenbelastung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst (KBD Tel.: 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Bodenbehandlung und Bodenschutz

- 2.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumassnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 2.2 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) 12.07.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) und des Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

3. Bodenfremde Auffüllungen

Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angetroffen, so hat eine Auskofferung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskofferung von Auffüllungen unter gutachterlicher Überwachung erfolgen.

4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 (GV.NW.S 226/ SGV.NW 224)), die Gemeinde als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

5. Grundwasser

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwassersenkung.
- 5.2 Das oberste Grundwasserstockwerk im Plangebiet ist bergbaubedingt trocken gefallen. Zur Zeit befindet sich die Grundwasserfläche bei rd. 39 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen bei rd. 46,5 m üNN.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I S.1458), am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Go NW)

I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).