

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985), der Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 963/975) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV NRW S. 666).

- Stadionviertel, Bismarckstraße -

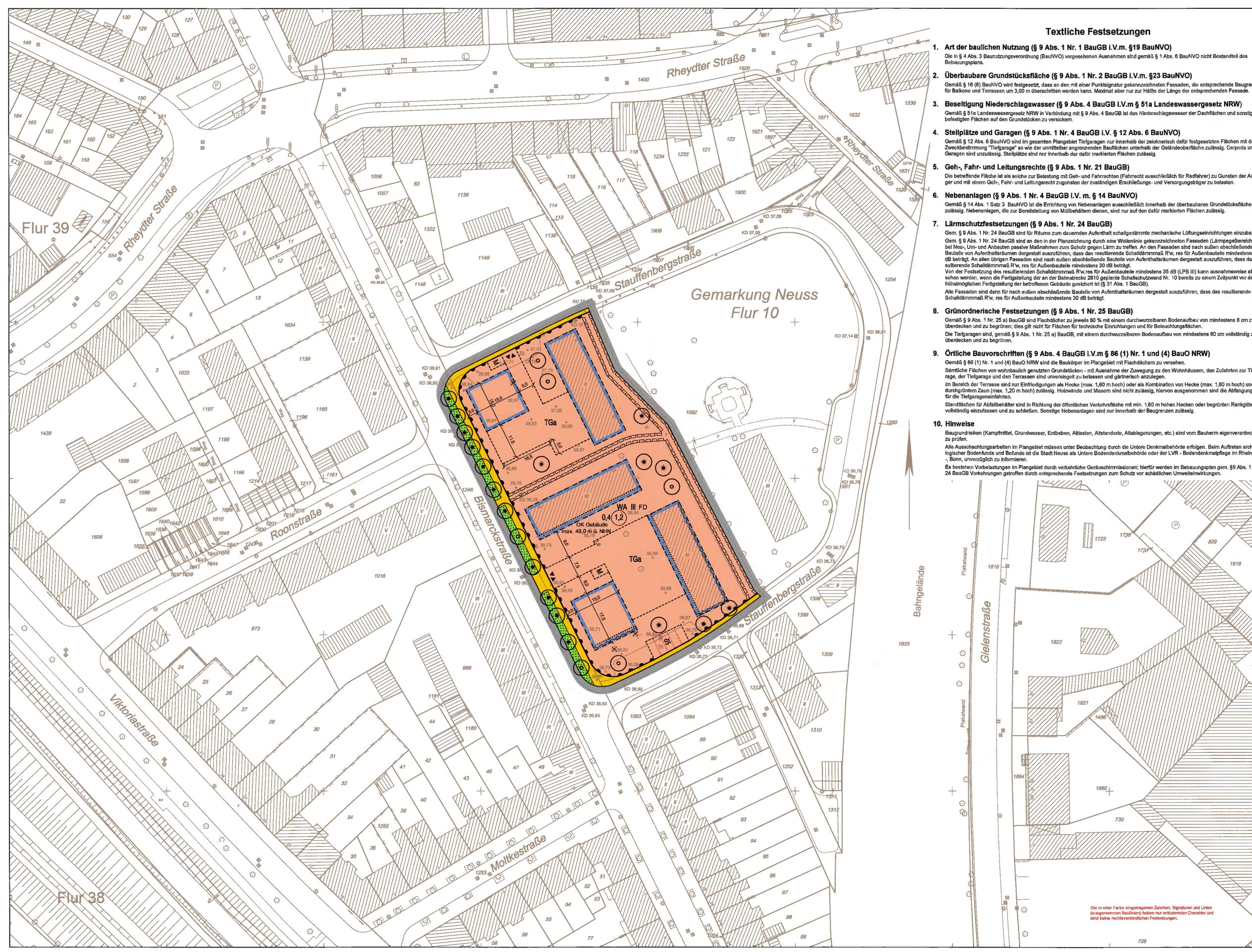
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: August 2011

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. 34.

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)**  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)**  
Gemäß § 16 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass an den mit einer Punktstrichlinie gekennzeichneten Fassaden, die entsprechende Baugrenze für Balkone und Terrassen um 3,00 m überschritten werden kann. Maximal aber nur zur Hälfte der Länge der entsprechenden Fassade.
  - Beseitigung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NRW)**  
Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern.
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" so wie der unmittelbar angrenzenden Bauflächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür markierten Flächen zulässig.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die betreffende Fläche ist als solche zur Belastung mit Geh- und Fahrrechten (Fahrrecht ausschließlich für Radfahrer) zu Gunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungs- und Versorgungsträger zu belasten.
  - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO)**  
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die zur Bereitstellung von Müllbehältern dienen, sind nur auf den dafür markierten Flächen zulässig.
  - Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Räume zum dauernden Aufenthalt schalldämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden (Lärmpegelbereich III) bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. An den Fassaden sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res. für Außenbauteile mindestens 35 dB beträgt. An allen übrigen Fassaden sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res. für Außenbauteile mindestens 30 dB beträgt.  
Von der Festsetzung des resultierenden Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res. für Außenbauteile mindestens 35 dB (LPB III) kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Fertigstellung der an der Bahnstraße 2310 geplante Schallschutzwand Nr. 10 bereits zu einem Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung der betroffenen Gebäude gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).  
Alle Fassaden sind dann für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res. für Außenbauteile mindestens 30 dB beträgt.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind Flachdächer zu jeweils 90 % mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 8 cm zu überdecken und zu begrünen; dies gilt nicht für Flächen für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.  
Die Tiefgaragen sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 80 cm vollständig zu überdecken und zu begrünen.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NRW)**  
Gemäß § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NRW sind die Baukörper im Plangebiet mit Flachdächern zu versehen.  
Sämtliche Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken - mit Ausnahme der Zuwegung zu den Wohnhäusern, den Zufahrten zur Tiefgarage, der Tiefgarage und den Terrassen sind unverleget zu belassen und gärtnerisch anzulegen.  
Im Bereich der Terrasse sind nur Einfriedigungen als Hecke (max. 1,60 m hoch) oder als Kombination von Hecke (max. 1,60 m hoch) und durchgrüntem Zaun (max. 1,20 m hoch) zulässig. Holzwände und Mauern sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind die Abfangungen für die Tiefgarageneinfahrten.  
Standflächen für Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit min. 1,60 m hohen Hecken oder begrüntem Rankgittern vollständig einzufassen und zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Hinweise**  
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.  
Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland - Bonn, unverzüglich zu informieren.  
Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschmissionen; hierfür werden im Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkahrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Garage</li> <li>Anzahl der Vollgeschosse</li> <li>Baum erfüllt</li> <li>Lastruhe</li> <li>40,51 Höhen über NHN</li> <li>Kernschießdeckel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleingewerbegebiet (2 BauNVO)</li> <li>Reines Wohngebiet (3 BauNVO)</li> <li>Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)</li> <li>Besonderes Wohngebiet (5 BauNVO)</li> <li>Dorfgebiet (5 BauNVO)</li> <li>Mischgebiet (6 BauNVO)</li> <li>Gewerbegebiet (8 BauNVO)</li> <li>Industriegebiet (9 BauNVO)</li> <li>Sonstiges Sondergebiet (11 BauNVO)</li> </ul>
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
<ul style="list-style-type: none"> <li>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>Geschossflächenzahl (GFZ)</li> <li>Baumessenzahl (BMZ)</li> <li>V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze</li> <li>IV Zahl der Vollgeschosse zwingend</li> <li>TH Traufhöhe (Höchstgrenze)</li> <li>LH Firsthöhe (Höchstgrenze)</li> <li>FH Firsthöhe der Durchfahrt</li> <li>OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a abwechselnde Bauweise</li> <li>o offene Bauweise</li> <li>g geschlossene Bauweise</li> <li>▲ nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>▲ nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>▲ nur Hausgruppen zulässig</li> <li>▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</li> <li>▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>— Baulinie</li> <li>— Baugrenze</li> </ul>
VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsfläche</li> <li>Straßenbahn</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> <li>Ein- und Ausfahrten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für den Gemeinbedarf</li> <li>Kirche</li> <li>Kultur</li> <li>Kindergarten</li> <li>Schulzentrum</li> <li>öffentliche Verweilung</li> <li>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul>
SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plangebietsgrenze</li> <li>Garagen</li> <li>Stellplätze</li> <li>Gemeinschaftsgang</li> <li>Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>Tiefgaragen</li> <li>Carport</li> <li>Mülltonnenstellplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserfläche</li> <li>Fläche für Behälteranlagen</li> </ul>
GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>Parkanlage</li> <li>Friedhof</li> <li>Sportplatz</li> <li>private Grünfläche</li> <li>Spielplatz</li> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Fläche für Wald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für Versorgungsanlagen</li> <li>CE Kompaktkern</li> <li>Elektrostell</li> <li>Ferriermasse</li> <li>Wasser</li> <li>Abfall</li> <li>Abwasser</li> <li>Ablagerung</li> </ul>
<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, dem Der Bürgermeister</p> <p>IV. LA</p> <p>Belgeordner LtD. Stadtbauinspektor</p> <p>Angelernt: Liegenschafts- und Vermessung Neuss, den 19.08.2011</p> <p>Der Bürgermeister LA</p> <p>Diplom Vermessungsingenieur</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 11.06.2010 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 26.06.10 ordentlich bekanntgegeben.</p> <p>Neuss, den 02.06.2010</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 22.04.2011 die Auslegung dieses Plans beschlossen.</p> <p>Neuss, den 10.06.11</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 22.05.2012 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.</p> <p>Neuss, den 22.05.2012</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Öffentlichkeits- sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden beachtet.</p> <p>Neuss, den 19.08.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Neuss, den 19.08.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 24.06.2010 bis 02.07.2010. Die erste öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 26.06.2010</p> <p>Neuss, den 02.06.2010</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Nach ordentlicher Bekanntmachung am 10.11.2011 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 21.11.2011 bis 21.12.2011 ordentlich, öffentlich ausgestellt.</p> <p>Neuss, den 10.11.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Nach ordentlicher Bekanntmachung am 22.05.2012 ist dieser Bebauungsplan ordentlich bekanntgegeben worden.</p> <p>Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 07.07.12</p> <p>Neuss, den 21.08.2012</p> <p>Der Bürgermeister</p>	



Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Strichlinien und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 34/3  
- Stadionviertel, Bismarckstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.07.2012 Es gilt die BauNVO 1990

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)**

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

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)**

Gemäß § 16 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass an den mit einer Punktsignatur gekennzeichneten Fassaden, die entsprechende Baugrenze für Balkone und Terrassen um 3,00 m überschritten werden kann. Maximal aber nur zur Hälfte der Länge der entsprechenden Fassade.

### **3. Beseitigung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 51 a Landeswassergesetz NRW)**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" so wie der unmittelbar angrenzenden Bauflächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür markierten Flächen zulässig.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die betreffende Fläche ist als solche zur Belastung mit Geh- und Fahrrechten (Fahrrecht ausschließlich für Radfahrer) zu Gunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungs- und Versorgungsträger zu belasten.

### **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV. m. § 14 BauNVO)**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die zur Bereitstellung von Müllbehältern dienen, sind nur auf den dafür markierten Flächen zulässig.

### **7. Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Räume zum dauernden Aufenthalt schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden (Lärmpegelbereich III) bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. An den Fassaden sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w}$ , res für Außenbauteile mindestens 35 dB beträgt. An allen übrigen Fassaden sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende

Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 30 dB beträgt.  
Von der Festsetzung des resultierenden Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 35 dB (LPB III) kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Fertigstellung der an der Bahnstrecke 2610 geplante Schallschutzwand Nr. 10 bereits zu einem Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung der betroffenen Gebäude gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).  
Alle Fassaden sind dann für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 30 dB beträgt.

#### **8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind Flachdächer zu jeweils 80 % mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 8 cm zu überdecken und zu begrünen; dies gilt nicht für Flächen für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

Die Tiefgaragen sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 80 cm vollständig zu überdecken und zu begrünen.

#### **9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NRW)**

Gemäß § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NRW sind die Baukörper im Plangebiet mit Flachdächern zu versehen.

Sämtliche Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken - mit Ausnahme der Zuwegung zu den Wohnhäusern, den Zufahrten zur Tiefgarage, der Tiefgarage und den Terrassen sind unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Im Bereich der Terrasse sind nur Einfriedigungen als Hecke (max. 1,60 m hoch) oder als Kombination von Hecke (max. 1,60 m hoch) und durchgrünem Zaun (max. 1,20 m hoch) zulässig. Holzwände und Mauern sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind die Abfangungen für die Tiefgarageneinfahrten.

Standflächen für Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit min. 1,60 m hohen Hecken oder begrünten Rankgittern vollständig einzufassen und zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **10. Hinweise**

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, unverzüglich zu informieren.

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschemissionen; hierfür werden im Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.