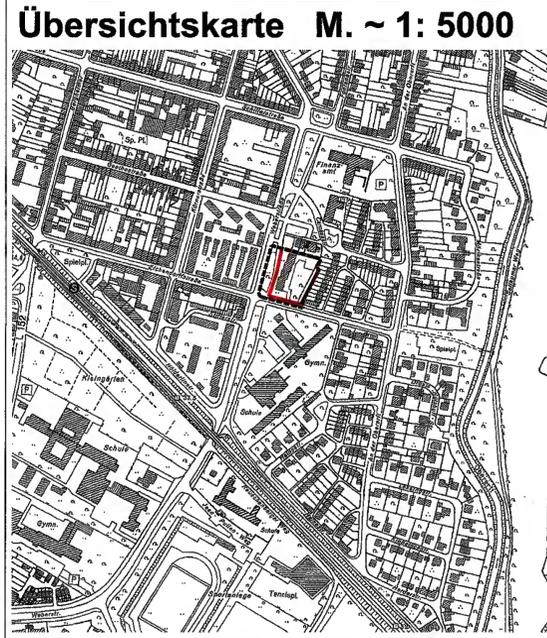


Textteil

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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 Gebäudeeile 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 Höchstmaße (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.
- 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 sowie 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.
- 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 0,5 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 Substratschicht 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, einzuzäunen. 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 Feuertürzufahrten, Wege, private Stellplätze und Zufahrten sind in offenporigem Belag (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Geopropflaster) anzulegen.
4.7 Der verbleibende Ausgleichsbedarf von durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützten Bäumen auf dem Vorhabengrundstück ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen.
- Vorkkehrungen 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 6 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung durch eine Signatur gekennzeichneten Bereiche eingehalten werden können. Für die übrigen zeichnerisch mit immissionschutzrechtlichen Festsetzungen belegten Fassadenabschnitte ist mindestens der Lärmpegelbereich III gemäß der genannten Normen zugrunde zu legen.
Von der Anwendung der Festsetzung sind auszuweichen, 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.
- Ortsnahe Beseligung 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 Rohrleitungen zu versickern. Die darüberliegende Fläche ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- 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 Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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 einzuzäunen 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.



Planzeichnung



STADT NEUSS

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

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990, i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 28, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW - i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729), in Kraft getreten am 13. Januar 2012 und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlagen: Mai 2013

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude	Kriegsgraben	abw. Wohngebiet (§ 2 BauNVO)	Kleinwohngebiet (§ 2 BauNVO)
Wirtschaftsgebäude	Gemarkungsgrenze	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Garage	Fluggrenze	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksgrenze	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
Böschung	135 Flurstückskammer	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Baum	Nutzungsgartengrenze	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
40,61 Höhen über NN	Zaun	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Kanaldeckel	Hecke	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
	Mauer	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)	a abweichende Bauweise	FD Flachdach
0.4 Geschosflächenzahl (GFZ)	o offene Bauweise	SD Satteldach
III + Staffel	g geschlossene Bauweise	PD Putzdach
Zahl der Vollgeschosse zzgl. Staffelflochos	△ nur Einzelhäuser zulässig	WD Weindach
	△ nur Doppelhäuser zulässig	45° Dachneigung
	△ nur Hausgruppen zulässig	Wh Wohnhaus
IV Zahl der Vollgeschosse zwingend	△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	→ Fluchtrichtung
TH Trauhöhe (Höchstgrenze)	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	===== Schallschutzwand
FI Firsthöhe (Höchstgrenze)		
LH Lichte Höhe der Durchfahrt		
OK Oberkante der baulichen Anlage	— Baulinie	
	— Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Strassenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	offizielle Grünfläche
(Fußweg)	Kirche	Kultur
Einfahrtbereich	Kultur	Freizeitanlage
Straßengrenzungslinie	Kindergarten	Parteiplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	Sportplatz	private Grünfläche
	private Grünfläche	Spielplatz
	öffentliche Verwaltung	Fläche für die Landwirtschaft
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Plangebietsgrenze	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Wasserfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Hecke zu pflanzen	Fläche für Bahnanlagen
Tiefgaragen	Bäume zu pflanzen	
Stellplätze	Bäume zu erhalten	
Feuerwehrtreppengassen	Kennzeichnung der Fassaden mit erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verfärbungen), LPB III und IV	
Nebenanlagen, Müllsammelplatz	IV LPB Lärmpegelbereich, z.B. LPB IV (s. textl. Festsetzungen)	
Sichtreine Auffahrten Fußgänger bzw. Pkw / Pkw		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 59/3
GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft e.G.
 Markt 39, 41063 Neuss
 Telefon: 0 21 21 29 94 9
 E-Mail: bewg@neuss.de

Für den Entwurf: Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Ursula Lanzetta
 Vorpauer Weg 22, 53891 Elstertal
 Euskirchen, den 12.05.2013

Die Übernahmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
 Düsseldorf, den 24.03.2013
 Offent. bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 21(1) BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 22.06.2013 aufgestellt worden.
 Die Aufstellung wurde am 18.06.2013 öffentlich bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 22.06.2013 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 09.05.2014 geändert worden.
 Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.11.2013 bis 22.11.2013 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 22.11.2013 bis 21.01.2014 einschließlich öffentlich ausliegen.

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.11.2013 bis 22.11.2013 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 22.11.2013 bis 21.01.2014 einschließlich öffentlich ausliegen.

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB i.V.m. § 7 und § 41 GO NW am 09.05.2014 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

Gemäß § 10(2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 09.05.2014 bekanntgegeben worden.
 Neuss, den 09.05.2014
 Der Bürgermeister

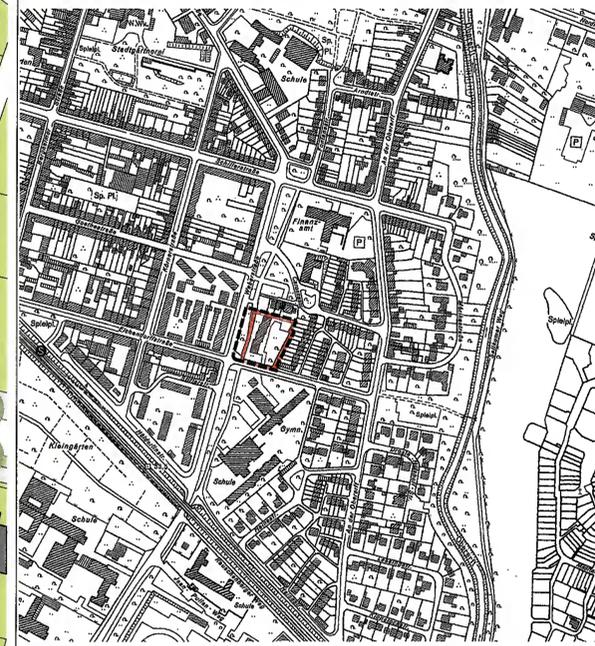
Ansicht Weberstraße | M 1:250



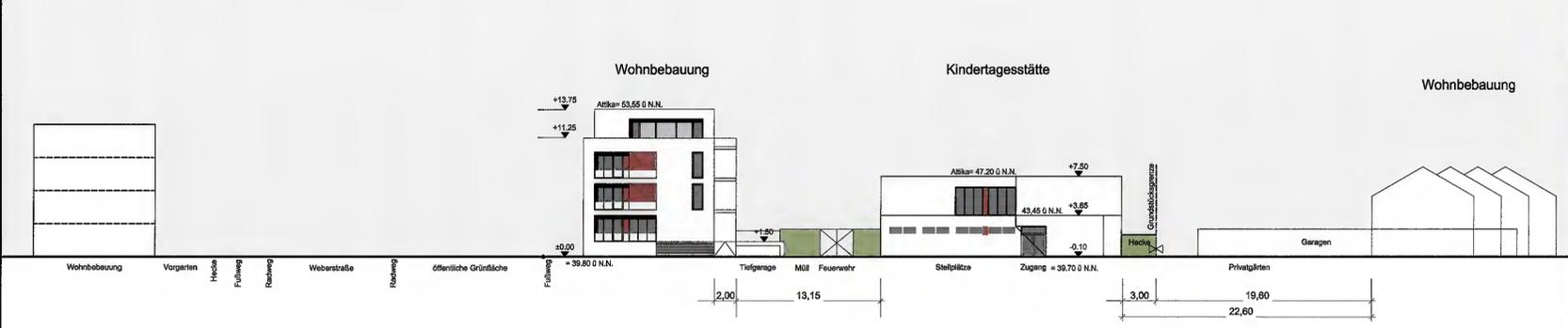
Lageplan M 1:500



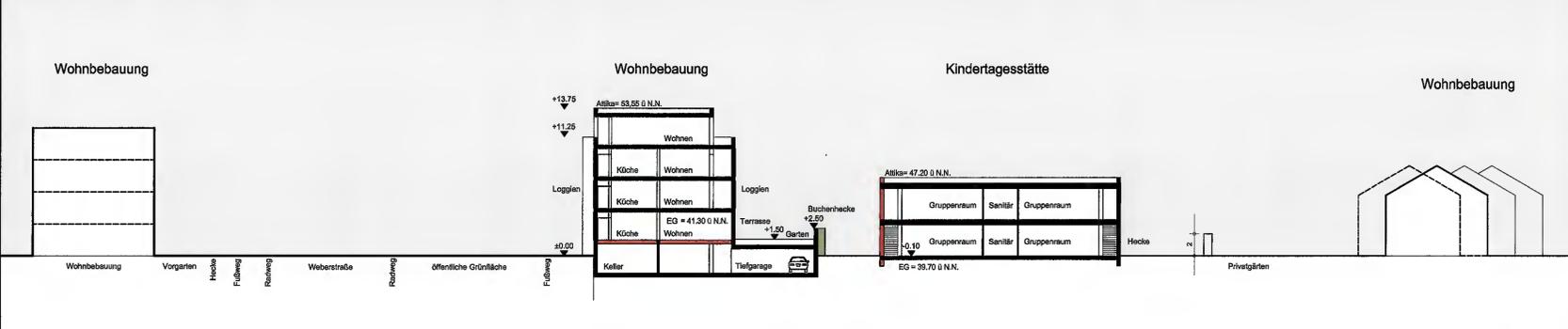
Übersicht ohne Maßstab / genordet



Ansicht Eichendorffstraße | M 1:250



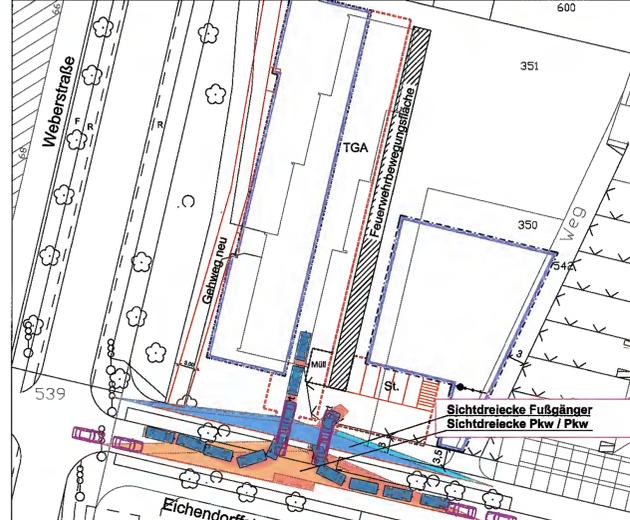
Schnitt A-A | M 1:250



Legende

- Bebauung**
 - Bebauung Bestand
 - Bebauung Planung
 - begrüntes Dach
 - Terrassen
- Verkehrsfächen**
 - Erschließungsstraßen - öffentlich -
 - Gehwege / Zufahrten / Befestigungen
 - Feuerwehrbewegungsfläche
- Grün- und Freiflächen / Gehölze**
 - öffentliche Grünflächen
 - private Gärten
 - Außenspielfläche
 - Baumbestand / Erhaltung im Plangebiet
 - Neupflanzung
 - Bäume Bestand (außerhalb des Plangebietes)
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vBP) einschließlich Ergänzungsbereich
 - Grenze Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplanes

Darstellung der Sichtdreiecke im Bereich der Ein- und Ausfahrten zur Eichendorffstraße



Vorhabenträger:
Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.
Markt 36
41480 Neuss

GWG Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.
Markt 36, 41480 Neuss
Tel: 02131 22122 Fax: 02131 22122
www.gwg-neuss.de

Neuss, den 19.09.2013

Städtebauliche Planung:
Planungsbüro Dipl.-Ing. U. Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

18.7.2013
Euskirchen, den

Architekt:
Wichmann Architekten & Ingenieure GmbH
Richard Wichmann Architekt BDA
Lörickstraße 8
41464 Neuss

Neuss, den 23.9.2013

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 59/3 VEP

- Dreiköniginnenviertel, Eichendorffstraße / Weberstraße (Kindergarten und Wohnungsbau) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 15.07.2014 Es gilt die BauNVO 1990

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 darüber liegende 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 frei gelassen 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 Aushubs 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 (Handschachtung, 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)