

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Platzverkehrsverordnung (PlatzVV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 2412), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142) und der Grenzordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV NRW S. 985).

- Gnadental, Kölner Straße / Dunantstraße -

Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlage: April 2013

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 des Bebauungsplanes Nr. 137.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes symbols for Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Garage, etc., and lists various types of land use like Kleinsiedlungsgebiet, Reines Wohngebiet, etc.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN. Details building height, construction types, and specific regulations for the area.

Table with 3 columns: VERKEHRSFÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Specifies areas for traffic, public use, and green/land areas.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Lists other symbols like plantings and water features, and notes on takeover.

Table with 2 columns: FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN and various symbols for garages, parking, etc.

For the Draft: Amt für Stadtplanung Neuss, den 07.04.2013. Includes signatures of the Mayor and the City Engineer.

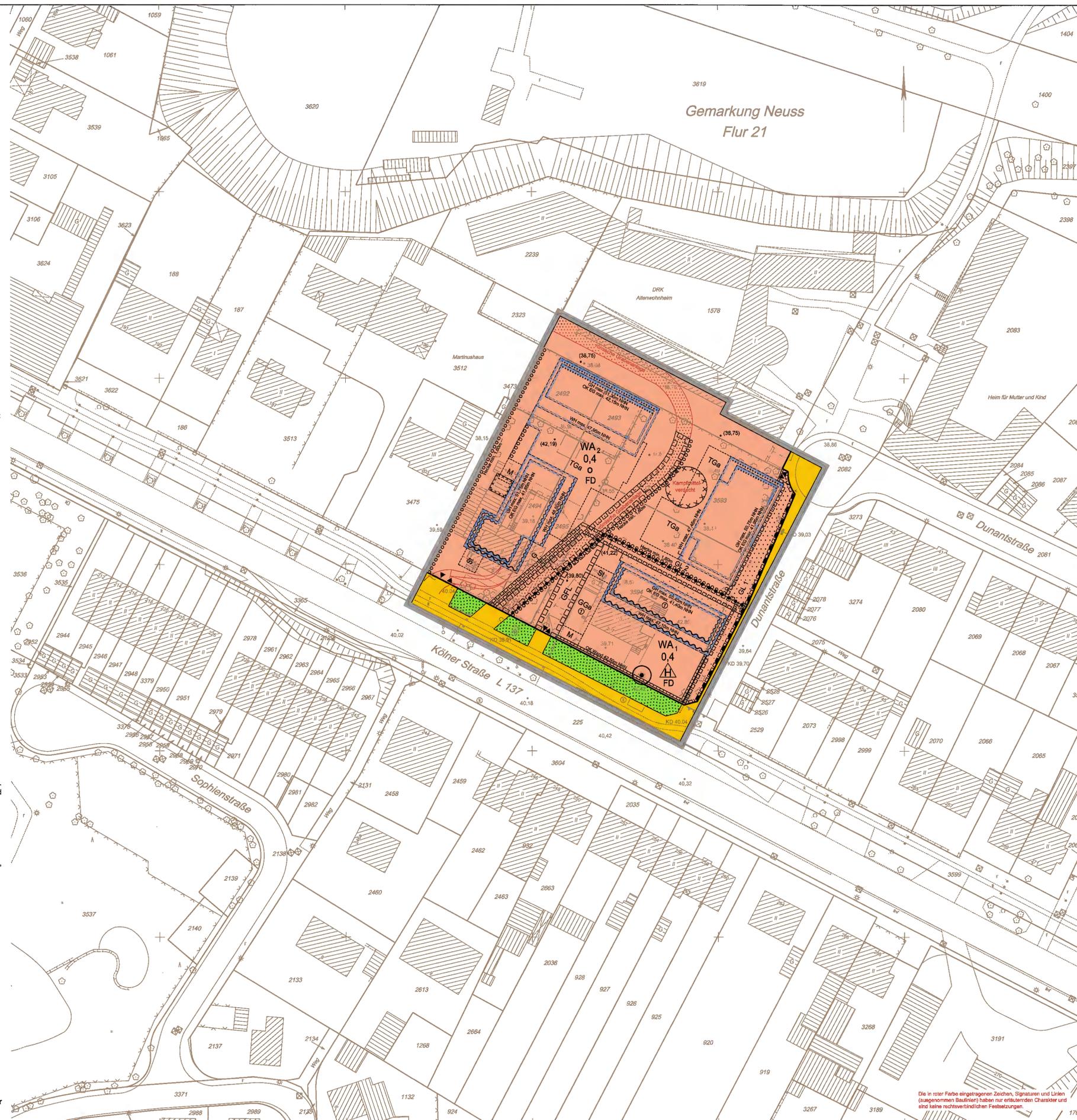
Angefertigt: Liegenschafts- und Vermessung Neuss, den 07.04.2013. Includes signature of the City Engineer.

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 23.03.2012 aufgestellt worden. Includes official stamp and date.

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 07.06.2013 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Includes official stamp and date.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 13.12.2013 geändert worden. Includes official stamp and date.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB i.V.m. § 7 und § 41 GO NW am 13.12.2013 als Satzung beschlossen. Includes official stamp and date.



Textliche Festsetzungen
I Städtebaurechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4 Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)
10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
III Hinweise
1 Baugrundrisiken
2 Bodenkennlinie
3 Bodenschutz
4 Geräuschvorbelastungen
5 Kampfmittel
6 Regenwasserbeseitigung

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 137/3
- Gnadental, Kölner Straße / Dunantstraße-

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.03.2014 Es gilt die BauNVO 1990

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA 1 und WA 2) sind gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

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)

Die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den oberen Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika bezogen. Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten bis max. 0,50 m zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet dem Baugrundstück zugehörige Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zuzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im gesamten Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche von Garage und Ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Im Teilgebiet WA 1 des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohnhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker bis 1,50 m zulässig.

4 Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet, Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Flächen oder in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist die mit der Bezeichnung GL (1) bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Wasser und Abwasser) zu belasten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die mit der Bezeichnung GL (2) bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Gas, Energie und Telekommunikation) zu belasten. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die mit der Bezeichnung GFL bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (Energie, Wasser, Gas) zur Erschließung der Garagen zu belasten. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die mit der Bezeichnung G bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die mit der Bezeichnung L bezeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Einleitung von Niederschlagswasser aller Anlieger zu belasten.

7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der an den mit einer Punktlinie versehenen Fassaden, für alle Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets 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 III und IV gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte geführt werden können.

Von der Anwendung der Festsetzungen 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, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.

8 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- 8.1 Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind mit Schnitthecken mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen und als Sichtschutzhecken entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,50 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 8.3 Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.
- 8.4 Zum Schutz des zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbaums an der Kölner Straße ist der Wurzelbereich fachgerecht vor Auflasten durch Anschüttungen und Überbauung durch die Wand zu schützen. Die gesamte Wand ist straßenseitig zu begrünen.

9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW)

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zentral in der zeichnerisch mit einem Leitungsrecht „L“ festgesetzten Fläche zu versickern. Rigolen sind nur oberhalb von 38,05 m NHN zulässig.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

- Im Teilgebiet WA 1 des Allgemeinen Wohngebiets sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist als Fassadenmaterial nur Putz zulässig. Fassadenverschalungen aus Vormauerklinker, Holz oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 40 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Wegefläche mit Hecken oder begrünten Rankgittern einzufassen und zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgarten nicht zulässig. Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Rasenkantstein zulässig. Hecken als Einfriedungen, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.
- Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungs offen befestigt werden.
- Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Wand in einer max. Höhe von 42,50 m NHN ist mit geeigneten Pflanzen z.B. Hedera Sorten (Efeu), Parthenocissus spec. (Wilder Wein) vollflächig zur öffentlichen Seite einzugrünen.

III Hinweise

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.

2 Bodendenkmäler

Bei künftigen Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets ist die Aufdeckung von Bodendenkmälern möglich. 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. Pfahlgründungen müssen mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - abgestimmt werden.

3 Bodenschutz

Die Bodenplatte des Kellers der ehemaligen Werkstatt (Kölner Straße Nr. 205) ist im Rahmen der Baumaßnahme in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zu erhalten, um eine Durchsickerung des mit wasserlöslichen Bleiverbindungen beaufschlagten Untergrunds zu verhindern. Sollten Teile der Bodenplatte im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage entfernt werden müssen, ist diese zeitnah durch eine adäquate Versiegelung zu ersetzen. Der Plan enthält nachrichtlich eine Darstellung der Bodenverunreinigung.

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

4 Geräuschvorbelastungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bestimmte Geräuschvorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden sind.

5 Kampfmittel

Für Teile des Plangebiets liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg (Bombenblindgänger) vor. Der Plan enthält einen entsprechenden Hinweis. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

6 Regenwasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Vernässungen sollen Tiefgaragen- bzw. die Garagengeschosse im Plangebiet mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt werden. Dachflächenwasser kann mit wasserrechtlicher Erlaubnis über Rigolen zentral in der mit einem Leitungsrecht „L“ gesicherten Fläche versickert werden. Rigolen sind nur oberhalb von 38,05 m NHN zulässig. Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungsoffen befestigt werden.