

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 169/17

	Wohngebäude		Kriegsgrube		M66	Kleindienstvergebot (§ 3 BauNVO)
	Verschäftungsgebäude		Gemeingutsgrenzlinie		M68	Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)
	Gänge		Flurgrenze		WA	Allgemeines Vergebot (§ 3 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse		Flurklingengrenze		M6	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Böschung	136	Flurstücksnummer		M60	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	Baum		Nutzungsartengrenzlinie		M7	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Latrine		Zaun		GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
40,51	Höhen über NN		Hecke		M6	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
	Kanaldeckel		Mauer		S60	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)	a abweichende Bauweise	FD Flachdach
0,7 Geschosshöhenzahl (GFZ)	o offene Bauweise	SD Satteldach
10,0 Baumassenzahl (BMZ)	g geschlossene Bauweise	PD Pultdach
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	E nur Einzelhäuser zulässig	WD Walmdach
III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	D nur Doppelhäuser zulässig	45° Dachneigung
IV Zahl der Vollgeschosse zwingend	H nur Hausgruppen zulässig	Wms Wohnhaus
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	D nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	→ Erstflurknoten
FR Firsthöhe (Höchstgrenze)	E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	100m Erdbeugegrenze zum nächstgelegenen Wohngebiet (Beurteilung von Vorhaben gemäß Anordnungen siehe textliche Festsetzungen)
LH Lichte Höhe der Durchfahrt	E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baufinie Baugrenze	

	Straßenverkehrsfläche		Fläche für den Gemeinbedarf		öffentliche Grünfläche
	Verkehrsüberwacher Bereich		Kirche		Parkanlage
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Kultur		Friedhof
	Fußgängerbereich		Kindertagesstätte		Sportplatz
	öffentliche Parkfläche		Schulraum		private Grünfläche
	Straßenröhren		öffentliche Verwaltung	Spezialplan zur des Flächenplans 8 gemäß Bundesgesetz vom 19.12.1978 (S. 6) 1978, S. 63/52 und BL Nr. 42/211	
	Straßenbegrenzungsfläche		Sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen		Fläche für die Landwirtschaft
	Straßenhöhen, geplant				Fläche für Wald
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt				

	Plangebietsgrenze		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Wasserfische
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsgeiger		Fische für Bahnanlagen
	Gärten		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		

	Gemeinschaftsgaragen		Bäume zu erhalten		Fläche für Versorgungsanlagen
	Gemeinschaftsstellplätze		Bäume zu pflanzen		CE Computereinheit
	Tiefgaragen				Elektrizität
	Carport				Fernwärme
	Nebenanlagen				Wasser
	Vorgärten				Abfall
			Sichtschutzwand		Abwasser
					Ablagerung

IA <i>[Signature]</i> Beigeordnete/r	IA <i>[Signature]</i> Amtsleiter	Eintragungen der elektronischen Fälschung werden beschränkt.
Angefertigt: Liegenschaften und Vermessung Neuss, den <u>24.01.2014</u> der Bürgermeister I.V. <i>[Signature]</i> Stabschef	IA <i>[Signature]</i> Diplom Vermessungsinspektor	Neuss, den <u>24.01.2014</u> der Bürgermeister <i>[Signature]</i>  Diplom Vermessungsinspektor

des Rates der Stadt Niesse vom <u>16.11.2012</u> abgelehnt werden. Die Aufstellung wurde am <u>16.11.2013</u> öffentlich bekanntgegeben. <i>Handwritten: Bp. 12</i> Neuss, den <u>31.01.2014</u> Der Bürgermeister 	erfolgte gemäß § 31a BauGB in der Zeit vom <u>21.02.2013</u> bis <u>21.03.2013</u> eine öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung und Anhörung erfolgte am <u>16.02.2013</u> <i>Handwritten: Bp. 12</i> Neuss, den <u>31.01.2014</u> Der Bürgermeister 
--	--

beschlossen. <i>MA. N. N.</i> Neuss, den 30.01.2014 Der Bürgermeister 	Zeit vom 14.12.2013 bis 17.01.2014 einschießlich, öffentlich ausgestellt. <i>MA. N. N.</i> Neuss, den 30.01.2014 Der Bürgermeister 
---	--

Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.	erneut öffentlich auslegen.
Neuss, den Der Bürgermeister	Neuss, den Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan	Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 28.05.2014

Neuss, den 31.01.2014
Der Bürgermeister

Neuss, den 17.06.2014
Der Bürgermeister

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/17
- Grimlinghausen, Kita Volmerswerther Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.04.2014 Es gilt die BauNVO 1990

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen.
Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

4 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 im Plangebiet zu versickern.

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:

- Geneigte Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- Dachflächen sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.
- Als Fassadenmaterial ist nur Putz und Vormauerklinker (rotbraun oder rot/blaubraun) zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 40 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierte Fläche ist mit Ausnahme der Zuwegung zum Gebäude unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sind im Vorgarten nicht zulässig. Einfriedungen des Vorgartens sind nur als Rasenkantstein zulässig, Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.
- Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche- und der privaten Wegefläche mit Hecken oder begrünten Rankgittern einzufassen und zu schließen.
- Die als Nebenanlage festgesetzte Sichtsschutzwand ist dauerhaft zu begrünen.

III Hinweise

Baugrundrisiken:

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Hochwasserschutz:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden.

Das Plangebiet ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in Nordrhein-Westfalen (NRW), erstellt im Oktober 2003 vom ehemaligen Landesumweltamt NRW. Für den Rhein ist dort das Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers dargestellt. Das Grundstück im Plangebiet wird bei einem 500-jährlichen Hochwasser als überschwemmt dargestellt. Der Planungsbereich befindet sich derzeit nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das die Schutzvorschriften nach § 78 WHG und § 113 LWG gelten. Der Rhein ist im Rahmen der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Risikogebiet bestimmt worden. Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (§§ 73 bis 75 WHG) werden für den Rhein bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Unter anderem werden die Gebiete ermittelt und dargestellt, die bei einem extremen Hochwasserereignis (Abflüsse > Bemessungshochwasser der Hochwasserschutzanlagen am Rhein) überflutet werden. Auf Basis der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten werden bis Ende 2015 Hochwasserrisikomanagementplanungen durchgeführt.

Bodenschutz:

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.

Kampfmittel:

Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.04.2012, Aktenzeichen: 22.5-3-5162024-92/12, besteht für den Bereich des Plangebiets ein diffuser Kampfmittelverdacht. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst (KBD) abzustimmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Die Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion angeraten. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung:

Der höchste bisherige Grundwasserstand beträgt im Plangebiet nach vorliegendem Kenntnisstand 33,50 m NHN. Dies entspricht einem Grundwasser-Flurabstand von ca. 5,30 m.

Versorgungsleistungen:

Das Grundstück wird durch eine Frischwasserleitung und durch einen Regenwasserkanal gequert.

Bodendenkmäler:

Bei künftigen Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Artenschutz:

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen. Sollten Quartierbäume gefällt werden, sind diese vor Fällung gutachterlich auf Besatz durch geschützte Arten zu prüfen und nicht besetzte Baumhöhlen zu verschließen.