

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf 6,00 m - 6,20 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Vorgärten und Hausgrundstücke soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Für die Geländeauffüllungen darf nur Boden entsprechend LAGA 2.0 verwendet werden und der Einbau bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.

Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Garagen, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

4. Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

4.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

4.2 Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
Die vorhandene Grünfläche ist mit Rücksicht auf den Bestand mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.

4.3 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen
Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen sowie an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster; Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und artgerecht zu erhalten.

Falls Garagen mit Flachdächern errichtet werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Falls die Garagen im westlichen Planbereich nicht errichtet werden, so ist hier ersatzweise eine Lärmschutzwand, in mindestens der Höhe (3 m über Schienenoberkante) und Qualität wie die vorhandene Lärmschutzwand, zu errichten.

Für Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküchen, etc.) an den westlichen und nördlichen Fassaden sind geeignete schalldämmende Lüftungen vorzusehen. In den Dachgeschossen sind Öffnungen von Aufenthaltsräumen in Richtung Westen und Norden nicht zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

(Hinweis: Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich III-IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß Fw, res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Aufenthaltsräume sollen möglichst zur lärmbegünstigten Seite (Süden oder Osten) orientiert werden.)

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Die Dachneigung der Wohnhäuser ist auf zwingend 40 Grad festgesetzt.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Es ist nur eine anthrazitfarbene Dacheindeckung zulässig.

Als Fassadenmaterial ist nur Ziegel, rot oder rotbraun, zulässig. Einzelne Fassadenteile sind in Putz, Mauerwerk, Holzverschalung, Schiefer oder Beton zulässig.

Die Vorgärten (in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Punktraster gekennzeichnet) sind, mit Ausnahme der Zuwegung und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkanstein oder einer Hecke einzufrieden, Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrünten Zaun (gartenseitig und max. 1,80 m hoch) zulässig.

Die geplante Lärmschutzwand sowie die Garagenwände an den öffentlichen Grünanlagen sind in einem rotbraunen Farbton zu gestalten und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Hinweise

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

Die Grundstücke liegen im Bereich der Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof von 1998 ist zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Der ausgekofferte Oberboden soll entsprechend § 7 Bundesbodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundesbodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwertet werden.

Bei Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen ist dauerhaft sicherzustellen, dass weder die Sichtverhältnisse noch der Regellichtraum eingeschränkt wird. Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebs durch herabstürzende Bäume oder Äste ist auszuschließen.

Gemarkung Neuss

Flur 45

1159

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

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 201 / 3

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 498), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) 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 08.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Stadionviertel, Maastrichter Straße / Eselspfad -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: September 2008

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 201.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude	Wirtschaftsgebäude	Kreisgrenze	Gemarkungsgrenze
Garage	Anzahl der Vollgeschosse	Flurgrenze	Flurstücksgrenze
Böschung	Baum	135	Flurstücknummer
Laternen	Kanaldeckel	Nutzungsgartengrenze	Dortgebiet (§ 5 Bau NVO)
Hecke		Zaun	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
Mauer		Hecke	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
		Mauer	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS. FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)	0 offene Bauweise	FD Flachdach
0.7 Geschosflächenzahl (GFZ)	g geschlossene Bauweise	SD Satteldach
10.0 Baumassenzahl	a abweichende Bauweise	PD Puttdach
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Einzelhäuser zulässig	WD Weimdach
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig	45° Dachneigung
GH Gebäudehöhe	nur Hausgruppen zulässig	Wha Wohnhaus
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Fristrichtung
FH Freihöhe (Höchstgrenze)	Baulinie	
OK Oberkante der baulichen Anlage	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	Öffentliche Grünfläche
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung	Kirche	Parkanlage
Fußweg	Kultur	Freifhof
Öffentliche Parkfläche	Kindergarten	Sportplatz
Müllkommunaleinzelplatz	Schulraum	
Straßengrün	Öffentliche Verwaltung	
Straßenbegrenzungslinie	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Straßenhöhen, geplant		
Ein- und Ausfahrten		

SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Plangebietsgrenze	Lärmschutzwand gemäß § 41(1) BauGB	Fläche für Bahnanlagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Geh- und Fahrmast zugunsten WA1 und WA2	
Garten	Gehrecht zugunsten WA1 und WA2	
Gemeinschaftsflächen	Gehrecht zugunsten WA2	
Gemeinschaftsflächen	Bäume zu pflanzen	
Gemeinschaftsflächen	Bäume zu erhalten	
Gemeinschaftsflächen	Hecke zu pflanzen	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
Fläche für Versorgungsanlagen	Kompaktheit
CE	Gas
CE	Elektrizität
CE	Fernwärme
CE	Wasser
CE	Abfall
CE	Abwasser

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 04.08.2009 Stadtbaurat Stadtbaurat	Neuss, den 04.08.2009 Bürgermeister Bürgermeister
Angeordnet: Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 04.08.2009 Stadtbaurat Stadtbaurat	Neuss, den 04.08.2009 Bürgermeister Bürgermeister
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.6.09 geändert worden. Die geänderte 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009	Die öffentliche Debatte und Anhörung zum Planentwurf erfolgte am 18.07.2009. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Debatte und Anhörung erfolgte am 18.07.2009. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung dieses Planes beschlossen. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.07.2009 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 18.07.2009 bis 18.08.2009 einschließlich überprüfungsgegen. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009
Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.6.09 geändert worden. Die geänderte 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.07.2009 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 18.07.2009 bis 18.08.2009 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegt. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 und § 41 GO NW am 26.6.09 die Sitzung beschlossen. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009	Gemäß § 10 (2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 3.7.09 öffentlich bekanntgegeben worden. Stadtbaurat Neuss, den 02.07.2009

Flur 44

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 201/3 (2. Planfassung)
- Stadionviertel, Maastrichter Straße / Eselspfad -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft (09.07.2009) Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf 6.00 m - 6,20 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Vorgärten und Hausgrundstücke soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Für die Geländeauffüllungen darf nur Boden entsprechend LAGA Z 0 verwendet werden und der Einbau bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.

Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Garagen, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

4. Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

4.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

4.2 Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Die vorhandene Grünfläche ist mit Rücksicht auf den Bestand mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.

4.3 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen sowie an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster; Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und artgerecht zu erhalten.

Falls Garagen mit Flachdächern errichtet werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Falls die Garagen im westlichen Planbereich nicht errichtet werden, so ist hier ersatzweise eine Lärmschutzwand, in mindestens der Höhe (3 m über Schienenoberkante) und Qualität wie die vorhandene Lärmschutzwand, zu errichten.

Für Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküchen, etc.) an den westlichen und nördlichen Fassaden sind geeignete schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. In den Dachgeschossen sind Öffnungen von Aufenthaltsräumen in Richtung Westen und Norden nicht zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

(Hinweis: Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich III-IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Aufenthaltsräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite (Süden oder Osten) orientiert werden.)

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Wohnhäuser ist auf zwingend 40 Grad festgesetzt.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Es ist nur eine anthrazitfarbene Dacheindeckung zulässig.

Als Fassadenmaterial ist nur Ziegel, rot oder rotbraun, zulässig. Einzelne Fassadenteile sind in Putz, Mauerwerk, Holzverschalung, Schiefer oder Beton zulässig.

Die Vorgärten (in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Punktraster gekennzeichnet) sind, mit Ausnahme der Zuwegung und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkantstein oder einer Hecke einzufrieden, Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig und max. 1,80 m hoch) zulässig.

Die geplante Lärmschutzwand sowie die Garagenwände an den öffentlichen Grünanlagen sind in einem rotbraunen Farbton zu gestalten und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Hinweise

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

Die Grundstücke liegen im Bereich der Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof von 1998 ist zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Der ausgekofferte Oberboden soll entsprechend § 7 Bundesbodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundesbodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwertet werden.

Bei Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen ist dauerhaft sicherzustellen, dass weder die Sichtverhältnisse noch der Regellichraum eingeschränkt wird. Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebs durch herabstürzende Bäume oder Äste ist auszuschließen.