2. Planfassung

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 282/1

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) 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. 863/975) 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. 688).

- Am Alten Weiher 6/7 -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: 03. August 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Baum
- Hecke
- Laterne
- 40,51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Hydrant (unterird.)
- Verkehrsschild
- Abbruch

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- GH Gebäudehöhe
- WH Wandhöhe

} gem. textl. Festsetzung Nr. 2

- VI Anzahl zulässiger Geschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Grünfläche
- Baum zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze und Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragenbereiche
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7 der textliche Festsetzung
- Hecke zu pflanzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Städtebaulicher Entwurf
- Umfas geplante Tiefgarage

Für den Entwurf: Niemann+Steege

Düsseldorf, den
Dr. Niemann

Angefertigt: Dipl.-Ing. Neuenhausen (Plangrundlage) / Niemann+Steege

Neuss, den
Neuenhausen

Düsseldorf, den
Dr. Niemann

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 16.12.2011 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 17.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den
Der Bürgermeister nachrichtlich

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 22.05.2012 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den
Der Bürgermeister nachrichtlich

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.09.2012 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 14.09.2012 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Neuss, den 08.11.2012
Der Bürgermeister

Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen Öffentl. best. Vermess.-Ing.
Diplom-Vermessungsingenieur

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 24.04.2012 bis 31.01.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 17.01.2012.

Neuss, den
Der Bürgermeister nachrichtlich

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.06.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 16.07.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister nachrichtlich

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 26.01.13 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 31.01.2013
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB folgende Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den oberen Abschluss der aufsteigenden Wand unter Einschluss der Attika sowie ggf. erforderlicher Absturzsicherungen bezogen. Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den oberen Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis zu 3,0 m auf maximal 50% der Grundfläche zulässig.

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

In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Balkonen und Terrassen vor die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig.

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen, in zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen und Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche St* sind maximal vier oberirdische Stellplätze zulässig.

4.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken (Spielplatzsatzung) der Stadt Neuss vom 19.12.1997 i.d.F. der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 9.11.2001 Spielflächen für Kleinkinder in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 90 m² anzulegen.

5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr 12, 14 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den zeichnerisch entsprechend markierten Vorgartenflächen Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

6 Grünordnerische Festlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag bindend vereinbart werden:

6.1 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

6.2 Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind einheitlich als Hecken aus Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster und / oder Eibe, Pflanzqualität Heister, mindestens, 1,2 m hoch, mit 3 Pflanzen je laufendem Meter anzulegen. Die Pflanzstreifen sind als Schnitthecken mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und 0,5 m Breite zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeignten 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 gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung durch eine Schraffur gekennzeichneten Bereiche eingehalten werden können. Für die übrigen Fassadenabschnitte ist mindestens der Lärmpegelbereich II gemäß der genannten Normen zugrundezulegen. 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.

8 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 Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

II 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:
- In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet sind Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind höhenmäßig so auszubilden, dass ihre Oberfläche niveaugleich an diejenige der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anschließt. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkantstein, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig. Die Vorgärten sind - mit Ausnahme der Zuwegungen zu den Häusern sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Tiefgarage bzw. für Stellplätze genutzt werden - unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des untersten Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite), die an öffentliche Wege oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur als Hecken, auch in Verbindung mit durchgrünten Drahtmattenzäunen von bis zu 1,2 m Höhe, zulässig. Sonstige Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an Flächen mit Gehrechten für Anlieger sind nicht zulässig.
- Auf dem Grundstück angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken einzugrünen.

III Hinweise und Anmerkungen

1. Baugrundrisiken

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

2. Bodenschutz

Ausgekofferter Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden.

Teile der im Vorhabengebiet vorhandenen Aufschüttungen sind mit Bodenschadstoffen belastet, die den Bodenbelastungsgruppen Z 1.2, Z 2 und größer gemäß den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen. Entsprechender Bodenaushub ist im Fall von Erdbaumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Soweit Material der Klasse Z 1.2 wieder eingebaut werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

3. Artenschutz

Bei Abbruch- und Bauarbeiten ist § 35 Abs. 5 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Hierzu zählt auch das Verbot, in dem Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses sind zulässig.

Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten sind Gebäude auf potentielle Nischen- und Spaltenverstecke von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) abzusuchen. Der Abriss sollte im Herbst (September/Oktober) erfolgen, da dann das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen ist und bei den Fledermäusen mögliche Wochenstuben aufgelöst sowie Winterquartiere noch nicht bezogen sind.

Sollten trotz der o.g. Vermeidungsmaßnahmen während Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen in bzw. an Gebäudeteilen Fledermäuse und/oder Vogelbruten bzw. Ruheplätze von Eulen oder Greifvögeln gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Umweltamt der Stadt Neuss einzuschalten.

Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht und dauerhaft vor Beschädigungen durch die Bauteileinrichtung und Baufahrzeuge zu schützen. Im Bereich des Stadtgartens ist jegliche Baustelleneinrichtung zu unterlassen.

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 Inderzimmern, die im Lärmpegelbereich III liegen, für den Fall vorzunehmen, dass nachts Verkehrslärm oberhalb eines Pegels von 59 dB(A) auftritt.

NIEMANN+STEEGE
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1, 40213 Düsseldorf

Vorhaben- und Erschließungsplan der
Neusser Bauverein AG, Neuss

Bestandteil des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. V 282/1
- Am Alten Weiher 6/7 -

Maßstab 1:250

Stand: April 2012

LEGENDE

BESTANDSANGABEN

- Bestandsgebäude
- Nebenanlage
- Bestandsbaum
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Laterne
- 39.35 Höhen über NN (Beispiel)
- Kanalschacht
- Flurstückgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Abbruch

PLANUNGSANGABEN

- Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Wohngebäude
- Dachflächen mit Anteil Dachbegrünung
- III Zahl der Geschosse
- Balkone
- Terrassen
- private Grünflächen
- Baum innerhalb Geltungsbereich
- Baum außerhalb Geltungsbereich
- Pflanzflächen
- Heckenpflanzungen
- Spielplatzflächen
- versiegelte Verkehrsflächen, Stellplätze
- sonstige versiegelte Flächen
- Umgrenzung Tiefgarage
- Sichtdreieck

Vorhabenträger	Städtebau und Architektur	Vorhaben- und Erschließungsplan
Neusser Bauverein AG Am Zollhafen 1 41460 Neuss 26.04.2012	**Miksch Rücker + Partner** Architekten Bismarckstraße 88 40210 Düsseldorf 26/04/12	**Niemann+Steege** Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH Wasserstrasse 1 40213 Düsseldorf 26.04.2012

Perspektive Am Alten Weiher

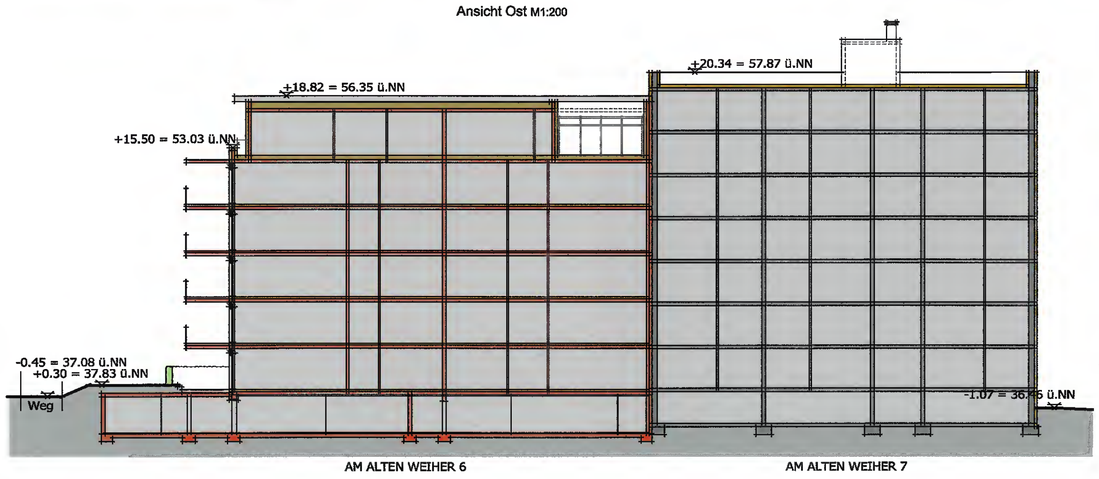
Perspektive Gartenseite

Ansicht Süd M1:200

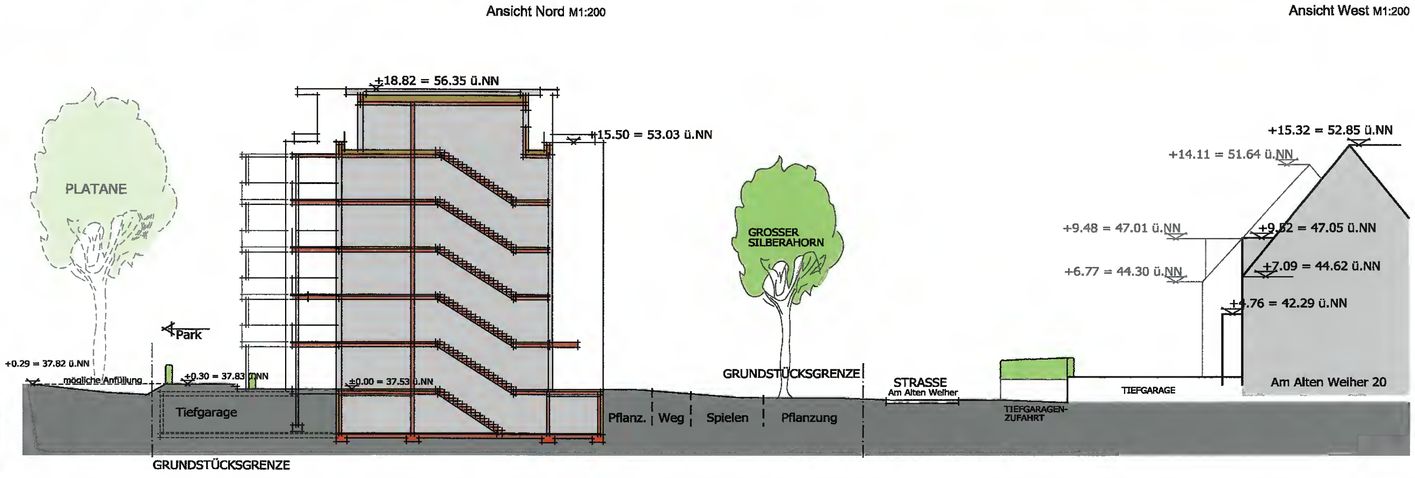
Ansicht Ost M1:200

Ansicht Nord M1:200

Ansicht West M1:200



Schnitt A-A M1:200



Schnitt B-B M1:200

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 282/1 VEP
- Am Alten Weiher 6/7 -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 26.01.2013* *Es gilt die BauNVO 1990*

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB folgende Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

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

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis zu 3,0 m auf maximal 50% der Grundfläche zulässig.

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

In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Balkonen und Terrassen vor die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig.

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen, in zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen und Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche St* sind maximal vier oberirdische Stellplätze zulässig.

4.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken (Spielplatzsatzung) der Stadt Neuss vom 19.12.1997 i.d.F. der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 9.11.2001 Spielflächen für Kleinkinder in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 90 m² anzulegen.

5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den zeichnerisch entsprechend markierten Vorgartenflächen Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

6 Grünordnerische Festlegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag bindend vereinbart werden:

6.1 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

6.2 Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind einheitlich als Hecken aus Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster und / oder Eibe, Pflanzqualität Heister, mindestens, 1,2 m hoch, mit 3 Pflanzen je laufendem Meter anzulegen. Die Pflanzstreifen sind als Schnitthecken mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und 0,5 m Breite zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des 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 gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung durch eine Schraffur gekennzeichneten Bereiche eingehalten werden können. Für die übrigen Fassadenabschnitte ist mindestens der Lärmpegelbereich II 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.

8 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 Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

II 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:

- In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet sind Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind höhenmäßig so auszubilden, dass ihre Oberfläche niveaugleich an diejenige der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anschließt. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkantstein, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig. Die Vorgärten sind - mit Ausnahme der Zuwegungen zu den Häusern sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Tiefgarage bzw. für Stellplätze genutzt werden -unversiegelt zu belassen und

gärtnerisch anzulegen. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des untersten Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.

- Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite), die an öffentliche Wege oder öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur als Hecken, auch in Verbindung mit durchgrünten Drahtmattenzäunen von bis zu 1,2 m Höhe, zulässig. Sonstige Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an Flächen mit Gehrechten für Anlieger sind nicht zulässig.
- Auf dem Grundstück angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken einzugrünen.

III Hinweise und Anmerkungen

1 Baugrundrisiken

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

2 Bodenschutz

Ausgekofferter Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden.

Teile der im Vorhabengebiet vorhandenen Aufschüttungen sind mit Bodenschadstoffen belastet, die den Bodenbelastungsgruppen Z 1.2, Z 2 und größer gemäß den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen. Entsprechender Bodenaushub ist im Fall von Erdbaumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Soweit Material der Klasse Z 1.2 wieder eingebaut werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

3 Artenschutz

Bei Abbruch- und Bauarbeiten ist § 35 Abs. 5 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Hierzu zählt auch das Verbot, in dem Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses sind zulässig.

Vor Abriss- oder Sanierungsarten sind Gebäude auf potentielle Nischen- und Spaltenverstecke von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) abzusuchen. Der Abriss sollte im Herbst (September/Oktober) erfolgen, da dann das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen ist und bei den Fledermäusen mögliche Wochenstuben aufgelöst sowie Winterquartiere noch nicht bezogen sind.

Sollten trotz der o.g. Vermeidungsmaßnahmen während Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen in bzw. an Gebäudeteilen Fledermäuse und/oder Vogelbruten bzw. Ruheplätze von Eulen oder Greifvögeln gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Umweltamt der Stadt Neuss einzuschalten.

Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht und dauerhaft vor Beschädigungen durch die Baustelleneinrichtung und Baufahrzeuge zu schützen. Im Bereich des Stadtgartens ist jegliche Baustelleneinrichtung zu unterlassen.