

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO (BauNVO) ist 'Schule / Sport'. Zulässig sind Schulgebäude, ein Schulkindergarten, Sportgebäude, Sportanlagen, Bauen und Anlagen für den Verkehrsport, eine Hausmeisterwohnung bis zu einer Größe von 90 qm Wohnfläche und eine der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnete Cafeteria / Mensa bzw. ein Vereinsrestaurant.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und dem Quaxpfad Stellplätze angeordnet werden, wenn aus Gründen des funktionalen Betriebsablaufs (z.B. Sicherheitsaspekte) diese Lage sinnvoll ist. Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 13,0 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Sohwegoberkante), begrenzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Dachaufbauten (insbesondere Konstruktionselemente, A-Zuggestürme, haustechnische Anlagen) bis zu 3 m Höhe ist zulässig.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche über die Grundfläche von Sport- und Nebenanlagen, insbesondere von Schülhöfen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

3. Besetzung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen, insbesondere der Dachflächen, Stellplätze, Fahrradwege, Schulhöfe und Sportanlagen, über eine Regenrückhaltung zu versetzen und in den Regenwasserkanal zu leiten.

Die Stellplätze und deren Unterbau müssen über der vorhandenen Lehmschicht liegen und sind durch Hochborde abzugrenzen. Die Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen. Die verwendeten Baumaterialien dürfen keine wassergefährdenden oder auswaschbaren Stoffe enthalten.

4. Ökologische Maßnahmen

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

4.1 Eingriffe durch private Baumaßnahmen:

4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstückflächen

Mindestens 20 % der Grundstückfläche ist mit einer strukturellen Mischvegetation aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begründen oder der Ausgleich nachzuweisen. Je 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) und je 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Hierauf kann die mit Pflanzgeboten belegte Fläche angerechnet werden.

Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb der privaten Grundstückflächen (Gemarkung Neuss, Flur 45, Flurstücke 128, 129 und 322 (jeweils teilweise), ca. 16.000 qm)

Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht zu 20 % mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 80 % sind als Wiese anzulegen.

4.2 Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen

4.2.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 40 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

5. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist auf dem Flurstück 525, Flur 45, Gemarkung Neuss, parallel zum südlichen Flurstück 311, Flur 45, Gemarkung Neuss, und parallel zum Quaxpfad, für die Stadtentwässerung Neuss ein mindestens 3 Meter breites Geh- und Fahrrecht, incl. eines Wendekreises für Betriebsfahrzeuge, festzusetzen. Die genaue Lage, Breite und Bauausführung ist vom Grundstückseigentümer mit der Stadtentwässerung Neuss abzustimmen. Das Geh- und Fahrrecht ist mit der Feuerwehrzufahrt für das geplante Gebäude zu kombinieren. Die vorhandene Kanalarbeit ist dauerhaft von Baumbewuchs freizuhalten.

6. Immissionschutz

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

Die mit gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 5 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50-60 % der Fensterschallschutzklasse 5.

Die mit gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 4 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50-60 % der Fensterschallschutzklasse 3.

Die mit gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 3 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50-60 % der Fensterschallschutzklasse 2.

Die mit gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50-60 % der Fensterschallschutzklasse 1.

Der Außenbereich der privaten Grundstücke ist, z.B. durch die Anordnung der Gebäude oder andere bauliche Maßnahmen, wirksam vor der Lärmeinwirkung durch die Bahnlinie und den Konrad-Adenauer-Ring zu schützen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Einriedung erst in einem Abstand von zwei Metern zulässig und mit Hecken und Kletterpflanzen beidseitig einzugrenzen.

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellrinnen oder Räumchen, die in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen müssen, unterzubringen oder die Abfallbehälter sind mit Hecken, dauerhaft begrüntem Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

8. Hinweis

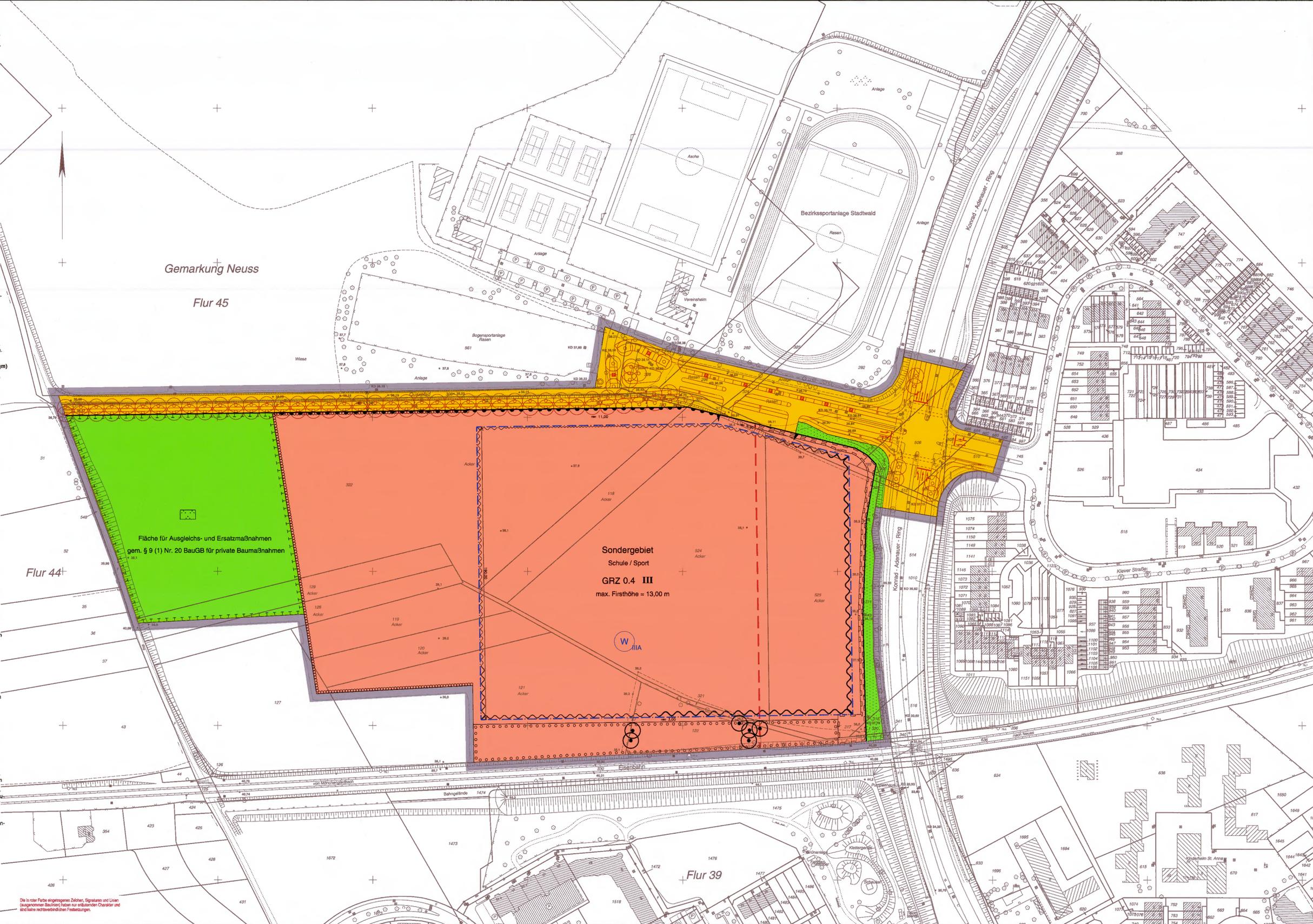
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Broichhof. Daher sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietverordnung Broichhof von 1998 bei der Umsetzung von geplanten Maßnahmen zu beachten.

Die Baugrundstücke sind dauerhaft durch geeignete Maßnahmen so abzusichern, dass ein Befahren der Bahnanlagen verhindert wird. Anpflanzungen zur Bahngrenze sind mit der DB Netz AG, Ni West, Hansstraße 15, 47058 Duisburg abzustimmen. Oberleitungs Masten müssen mit 2,5 m rundum begehbare sein.

Im Plangebiet muss mit Kampfmitteleinlagen gerechnet werden. Vor Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlbohrungen) sind Probebohrungen (70 bis 100 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetalleinlagen zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Sonden sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmitteleinlagen zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmitteleinlagen ein Bohrtag zur Verfügung zu stellen.

Im Plangebiet muss mit Stau- und Qualmwasser gerechnet werden. Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

2. Planfassung



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

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 390 <small>Gemäß dem Bebauungsplan (Bauplan) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1997 (S. 2) (L. 1) (S. 2) (S. 3) (S. 4) (S. 5) (S. 6) (S. 7) (S. 8) (S. 9) (S. 10) (S. 11) (S. 12) (S. 13) (S. 14) (S. 15) (S. 16) (S. 17) (S. 18) (S. 19) (S. 20) (S. 21) (S. 22) (S. 23) (S. 24) (S. 25) (S. 26) (S. 27) (S. 28) (S. 29) (S. 30) (S. 31) (S. 32) (S. 33) (S. 34) (S. 35) (S. 36) (S. 37) (S. 38) (S. 39) (S. 40) (S. 41) (S. 42) (S. 43) (S. 44) (S. 45) (S. 46) (S. 47) (S. 48) (S. 49) (S. 50) (S. 51) (S. 52) (S. 53) (S. 54) (S. 55) (S. 56) (S. 57) (S. 58) (S. 59) (S. 60) (S. 61) (S. 62) (S. 63) (S. 64) (S. 65) (S. 66) (S. 67) (S. 68) (S. 69) (S. 70) (S. 71) (S. 72) (S. 73) (S. 74) (S. 75) (S. 76) (S. 77) (S. 78) (S. 79) (S. 80) (S. 81) (S. 82) (S. 83) (S. 84) (S. 85) (S. 86) (S. 87) (S. 88) (S. 89) (S. 90) (S. 91) (S. 92) (S. 93) (S. 94) (S. 95) (S. 96) (S. 97) (S. 98) (S. 99) (S. 100) (S. 101) (S. 102) (S. 103) (S. 104) (S. 105) (S. 106) (S. 107) (S. 108) (S. 109) (S. 110) (S. 111) (S. 112) (S. 113) (S. 114) (S. 115) (S. 116) (S. 117) (S. 118) (S. 119) (S. 120) (S. 121) (S. 122) (S. 123) (S. 124) (S. 125) (S. 126) (S. 127) (S. 128) (S. 129) (S. 130) (S. 131) (S. 132) (S. 133) (S. 134) (S. 135) (S. 136) (S. 137) (S. 138) (S. 139) (S. 140) (S. 141) (S. 142) (S. 143) (S. 144) (S. 145) (S. 146) (S. 147) (S. 148) (S. 149) (S. 150) (S. 151) (S. 152) (S. 153) (S. 154) (S. 155) (S. 156) (S. 157) (S. 158) (S. 159) (S. 160) (S. 161) (S. 162) (S. 163) (S. 164) (S. 165) (S. 166) (S. 167) (S. 168) (S. 169) (S. 170) (S. 171) (S. 172) (S. 173) (S. 174) (S. 175) (S. 176) (S. 177) (S. 178) (S. 179) (S. 180) (S. 181) (S. 182) (S. 183) (S. 184) (S. 185) (S. 186) (S. 187) (S. 188) (S. 189) (S. 190) (S. 191) (S. 192) (S. 193) (S. 194) (S. 195) (S. 196) (S. 197) (S. 198) (S. 199) (S. 200) (S. 201) (S. 202) (S. 203) (S. 204) (S. 205) (S. 206) (S. 207) (S. 208) (S. 209) (S. 210) (S. 211) (S. 212) (S. 213) (S. 214) (S. 215) (S. 216) (S. 217) (S. 218) (S. 219) (S. 220) (S. 221) (S. 222) (S. 223) (S. 224) (S. 225) (S. 226) (S. 227) (S. 228) (S. 229) (S. 230) (S. 231) (S. 232) (S. 233) (S. 234) (S. 235) (S. 236) (S. 237) (S. 238) (S. 239) (S. 240) (S. 241) (S. 242) (S. 243) (S. 244) (S. 245) (S. 246) (S. 247) (S. 248) (S. 249) (S. 250) (S. 251) (S. 252) (S. 253) (S. 254) (S. 255) (S. 256) (S. 257) (S. 258) (S. 259) (S. 260) (S. 261) (S. 262) (S. 263) (S. 264) (S. 265) (S. 266) (S. 267) (S. 268) (S. 269) (S. 270) (S. 271) (S. 272) (S. 273) (S. 274) (S. 275) (S. 276) (S. 277) (S. 278) (S. 279) (S. 280) (S. 281) (S. 282) (S. 283) (S. 284) (S. 285) (S. 286) (S. 287) (S. 288) (S. 289) (S. 290) (S. 291) (S. 292) (S. 293) (S. 294) (S. 295) (S. 296) (S. 297) (S. 298) (S. 299) (S. 300) (S. 301) (S. 302) (S. 303) (S. 304) (S. 305) (S. 306) (S. 307) (S. 308) (S. 309) (S. 310) (S. 311) (S. 312) (S. 313) (S. 314) (S. 315) (S. 316) (S. 317) (S. 318) (S. 319) (S. 320) (S. 321) (S. 322) (S. 323) (S. 324) (S. 325) (S. 326) (S. 327) (S. 328) (S. 329) (S. 330) (S. 331) (S. 332) (S. 333) (S. 334) (S. 335) (S. 336) (S. 337) (S. 338) (S. 339) (S. 340) (S. 341) (S. 342) (S. 343) (S. 344) (S. 345) (S. 346) (S. 347) (S. 348) (S. 349) (S. 350) (S. 351) (S. 352) (S. 353) (S. 354) (S. 355) (S. 356) (S. 357) (S. 358) (S. 359) (S. 360) (S. 361) (S. 362) (S. 363) (S. 364) (S. 365) (S. 366) (S. 367) (S. 368) (S. 369) (S. 370) (S. 371) (S. 372) (S. 373) (S. 374) (S. 375) (S. 376) (S. 377) (S. 378) (S. 379) (S. 380) (S. 381) (S. 382) (S. 383) (S. 384) (S. 385) (S. 386) (S. 387) (S. 388) (S. 389) (S. 390) (S. 391) (S. 392) (S. 393) (S. 394) (S. 395) (S. 396) (S. 397) (S. 398) (S. 399) (S. 400) (S. 401) (S. 402) (S. 403) (S. 404) (S. 405) (S. 406) (S. 407) (S. 408) (S. 409) (S. 410) (S. 411) (S. 412) (S. 413) (S. 414) (S. 415) (S. 416) (S. 417) (S. 418) (S. 419) (S. 420) (S. 421) (S. 422) (S. 423) (S. 424) (S. 425) (S. 426) (S. 427) (S. 428) (S. 429) (S. 430) (S. 431) (S. 432) (S. 433) (S. 434) (S. 435) (S. 436) (S. 437) (S. 438) (S. 439) (S. 440) (S. 441) (S. 442) (S. 443) (S. 444) (S. 445) (S. 446) (S. 447) (S. 448) (S. 449) (S. 450) (S. 451) (S. 452) (S. 453) (S. 454) (S. 455) (S. 456) (S. 457) (S. 458) (S. 459) (S. 460) (S. 461) (S. 462) (S. 463) (S. 464) (S. 465) (S. 466) (S. 467) (S. 468) (S. 469) (S. 470) (S. 471) (S. 472) (S. 473) (S. 474) (S. 475) (S. 476) (S. 477) (S. 478) (S. 479) (S. 480) (S. 481) (S. 482) (S. 483) (S. 484) (S. 485) (S. 486) (S. 487) (S. 488) (S. 489) (S. 490) (S. 491) (S. 492) (S. 493) (S. 494) (S. 495) (S. 496) (S. 497) (S. 498) (S. 499) (S. 500) (S. 501) (S. 502) (S. 503) (S. 504) (S. 505) (S. 506) (S. 507) (S. 508) (S. 509) (S. 510) (S. 511) (S. 512) (S. 513) (S. 514) (S. 515) (S. 516) (S. 517) (S. 518) (S. 519) (S. 520) (S. 521) (S. 522) (S. 523) (S. 524) (S. 525) (S. 526) (S. 527) (S. 528) (S. 529) (S. 530) (S. 531) (S. 532) (S. 533) (S. 534) (S. 535) (S. 536) (S. 537) (S. 538) (S. 539) (S. 540) (S. 541) (S. 542) (S. 543) (S. 544) (S. 545) (S. 546) (S. 547) (S. 548) (S. 549) (S. 550) (S. 551) (S. 552) (S. 553) (S. 554) (S. 555) (S. 556) (S. 557) (S. 558) (S. 559) (S. 560) (S. 561) (S. 562) (S. 563) (S. 564) (S. 565) (S. 566) (S. 567) (S. 568) (S. 569) (S. 570) (S. 571) (S. 572) (S. 573) (S. 574) (S. 575) (S. 576) (S. 577) (S. 578) (S. 579) (S. 580) (S. 581) (S. 582) (S. 583) (S. 584) (S. 585) (S. 586) (S. 587) (S. 588) (S. 589) (S. 590) (S. 591) (S. 592) (S. 593) (S. 594) (S. 595) (S. 596) (S. 597) (S. 598) (S. 599) (S. 600) (S. 601) (S. 602) (S. 603) (S. 604) (S. 605) (S. 606) (S. 607) (S. 608) (S. 609) (S. 610) (S. 611) (S. 612) (S. 613) (S. 614) (S. 615) (S. 616) (S. 617) (S. 618) (S. 619) (S. 620) (S. 621) (S. 622) (S. 623) (S. 624) (S. 625) (S. 626) (S. 627) (S. 628) (S. 629) (S. 630) (S. 631) (S. 632) (S. 633) (S. 634) (S. 635) (S. 636) (S. 637) (S. 638) (S. 639) (S. 640) (S. 641) (S. 642) (S. 643) (S. 644) (S. 645) (S. 646) (S. 647) (S. 648) (S. 649) (S. 650) (S. 651) (S. 652) (S. 653) (S. 654) (S. 655) (S. 656) (S. 657) (S. 658) (S. 659) (S. 660) (S. 661) (S. 662) (S. 663) (S. 664) (S. 665) (S. 666) (S. 667) (S. 668) (S. 669) (S. 670) (S. 671) (S. 672) (S. 673) (S. 674) (S. 675) (S. 676) (S. 677) (S. 678) (S. 679) (S. 680) (S. 681) (S. 682) (S. 683) (S. 684) (S. 685) (S. 686) (S. 687) (S. 688) (S. 689) (S. 690) (S. 691) (S. 692) (S. 693) (S. 694) (S. 695) (S. 696) (S. 697) (S. 698) (S. 699) (S. 700) (S. 701) (S. 702) (S. 703) (S. 704) (S. 705) (S. 706) (S. 707) (S. 708) (S. 709) (S. 710) (S. 711) (S. 712) (S. 713) (S. 714) (S. 715) (S. 716) (S. 717) (S. 718) (S. 719) (S. 720) (S. 721) (S. 722) (S. 723) (S. 724) (S. 725) (S. 726) (S. 727) (S. 728) (S. 729) (S. 730) (S. 731) (S. 732) (S. 733) (S. 734) (S. 735) (S. 736) (S. 737) (S. 738) (S. 739) (S. 740) (S. 741) (S. 742) (S. 743) (S. 744) (S. 745) (S. 746) (S. 747) (S. 748) (S. 749) (S. 750) (S. 751) (S. 752) (S. 753) (S. 754) (S. 755) (S. 756) (S. 757) (S. 758) (S. 759) (S. 760) (S. 761) (S. 762) (S. 763) (S. 764) (S. 765) (S. 766) (S. 767) (S. 768) (S. 769) (S. 770) (S. 771) (S. 772) (S. 773) (S. 774) (S. 775) (S. 776) (S. 777) (S. 778) (S. 779) (S. 780) (S. 781) (S. 782) (S. 783) (S. 784) (S. 785) (S. 786) (S. 787) (S. 788) (S. 789) (S. 790) (S. 791) (S. 792) (S. 793) (S. 794) (S. 795) (S. 796) (S. 797) (S. 798) (S. 799) (S. 800) (S. 801) (S. 802) (S. 803) (S. 804) (S. 805) (S. 806) (S. 807) (S. 808) (S. 809) (S. 810) (S. 811) (S. 812) (S. 813) (S. 814) (S. 815) (S. 816) (S. 817) (S. 818) (S. 819) (S. 820) (S. 821) (S. 822) (S. 823) (S. 824) (S. 825) (S. 826) (S. 827) (S. 828) (S. 829) (S. 830) (S. 831) (S. 832) (S. 833) (S. 834) (S. 835) (S. 836) (S. 837) (S. 838) (S. 839) (S. 840) (S. 841) (S. 842) (S. 843) (S. 844) (S. 845) (S. 846) (S. 847) (S. 848) (S. 849) (S. 850) (S. 851) (S. 852) (S. 853) (S. 854) (S. 855) (S. 856) (S. 857) (S. 858) (S. 859) (S. 860) (S. 861) (S. 862) (S. 863) (S. 864) (S. 865) (S. 866) (S. 867) (S. 868) (S. 869) (S. 870) (S. 871) (S. 872) (S. 873) (S. 874) (S. 875) (S. 876) (S. 877) (S. 878) (S. 879) (S. 880) (S. 881) (S. 882) (S. 883) (S. 884) (S. 885) (S. 886) (S. 887) (S. 888) (S. 889) (S. 890) (S. 891) (S. 892) (S. 893) (S. 894) (S. 895) (S. 896) (S. 897) (S. 898) (S. 899) (S. 900) (S. 901) (S. 902) (S. 903) (S. 904) (S. 905) (S. 906) (S. 907) (S. 908) (S. 909) (S. 910) (S. 911) (S. 912) (S. 913) (S. 914) (S. 915) (S. 916) (S. 917) (S. 918) (S. 919) (S. 920) (S. 921) (S. 922) (S. 923) (S. 924) (S. 925) (S. 926) (S. 927) (S. 928) (S. 929) (S. 930) (S. 931) (S. 932) (S. 933) (S. 934) (S. 935) (S. 936) (S. 937) (S. 938) (S. 939) (S. 940) (S. 941) (S. 942) (S. 943) (S. 944) (S. 945) (S. 946) (S. 947) (S. 948) (S. 949) (S. 950) (S. 951) (S. 952) (S. 953) (S. 954) (S. 955) (S. 956) (S. 957) (S. 958) (S. 959) (S. 960) (S. 961) (S. 962) (S. 963) (S. 964) (S. 965) (S. 966) (S. 967) (S. 968) (S. 969) (S. 970) (S. 971) (S. 972) (S. 973) (S. 974) (S. 975) (S. 976) (S. 977) (S. 978) (S. 979) (S. 980) (S. 981) (S. 982) (S. 983) (S. 984) (S. 985) (S. 986) (S. 987) (S. 988) (S. 989) (S. 990) (S. 991) (S. 992) (S. 993) (S. 994) (S. 995) (S. 996) (S. 997) (S. 998) (S. 999) (S. 1000) (S. 1001) (S. 1002) (S. 1003) (S. 1004) (S. 1005) (S. 1006) (S. 1007) (S. 1008) (S. 1009) (S. 1010) (S. 1011) (S. 1012) (S. 1013) (S. 1014) (S. 1015) (S. 1016) (S. 1017) (S. 1018) (S. 1019) (S. 1020) (S. 1021) (S. 1022) (S. 1023) (S. 1024) (S. 1025) (S. 1026) (S. 1027) (S. 1028) (S. 1029) (S. 1030) (S. 1031) (S. 1032) (S. 1033) (S. 1034) (S. 1035) (S. 1036) (S. 1037) (S. 1038) (S. 1039) (S. 1040) (S. 1041) (S. 1042) (S. 1043) (S. 1044) (S. 1045) (S. 10</small>
--

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 390 (2. Planfassung)
- Stadionviertel, Quaxpfad / Konrad-Adenauer-Ring -
(Internationale Schule / Vereinssportzentrum)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.10.2005 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist „Schule / Sport“. Zulässig sind Schulgebäude, ein Schulkindergarten, Sportgebäude, Sportanlagen, Bauten und Anlagen für den Vereinssport, eine Hausmeisterwohnung bis zu einer Größe von 90 qm Wohnfläche und eine der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnete Cafeteria / Mensa bzw. ein Vereinsrestaurant zulässig.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und dem Quaxpfad Stellplätze angeordnet werden, wenn aus Gründen des funktionalen Betriebsablaufs (z. B. Sicherheitsaspekte) diese Lage sinnvoll ist. Zur Beschaffung der privaten Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 13,0 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Dachaufbauten (insbesondere Konstruktionselemente, Aufzugsräume, haustechnische Anlagen) bis zu 3 m Höhe ist zulässig.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Sport- und Nebenanlagen, insbesondere von Schulhöfen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen, insbesondere der Dachflächen, Stellplätze, Fahrbahnen, Schulhöfe und Sportanlagen, über eine Regenrückhaltung zeitversetzt und dosiert in den Regenwasserkanal zu leiten.

Die Stellplätze und deren Unterbau müssen über der vorhandenen Lehmschicht liegen und sind durch Hochborde abzugrenzen. Die Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen. Die verwendeten Baumaterialien dürfen keine wassergefährdenden oder auswaschbaren Stoffe enthalten.

4. Ökologische Maßnahmen

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

4.1 Eingriffe durch private Baumaßnahmen:

4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen oder der Ausgleich ist anderweitig nachzuweisen. Je 220 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) und je 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Hierauf kann die mit Pflanzgeboten belegte Fläche angerechnet werden.

Zur Beschaffung der privaten Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dächer sind zu mindestens 50% extensiv (Sedum-Moos-Kraut, Schichtdicke von mindestens 5 cm, Lastannahme 0,5 kN/qm) zu begrünen oder der Ausgleich ist anderweitig nachzuweisen.

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb der privaten Grundstücksflächen (Gemarkung Neuss, Flur 45, Flurstücke 128,129 und 322 (jeweils teilweise), ca. 16.000 qm)

Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht zu 20% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 80% sind als Wiese anzulegen.

4.2 Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen

4.2.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 40 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

5. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist auf dem Flurstück 525, Flur 45, Gemarkung Neuss, parallel zum städtischen Flurstück 311, Flur 45, Gemarkung Neuss, und parallel zum Quaxpfad, für die Stadtentwässerung Neuss ein mindestens 3 Meter breites Geh- und Fahrrecht, incl. eines Wendekreises für ein Betriebsfahrzeug, festgesetzt. Die genaue Lage, Breite und Bauausführung ist vom Grundstückseigentümer mit der Stadtentwässerung Neuss abzustimmen. Das Geh- und Fahrrecht ist mit der Feuerwehrumfahrt für das geplante Gebäude zu kombinieren. Die vorhandene Kanaltrasse ist dauerhaft von Baumbewuchs freizuhalten.

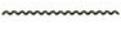
6. Immissionsschutz

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

Die mit  gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 5 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50 - 60 % der Fensterschallschutzklasse 4.

Die mit  gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 4 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50 - 60 % der Fensterschallschutzklasse 3.

Die mit  gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 3 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50 - 60 % der Fensterschallschutzklasse 2.

Die mit  gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen, dies entspricht bei einer Fensterfläche von 50 - 60 % der Fensterschallschutzklasse 1.

Der Außenbereich der privaten Grundstücke ist, z. B. durch die Anordnung der Gebäude oder andere bauliche Maßnahmen, wirksam vor der Lärmeinwirkung durch die Bahnlinie und den Konrad-Adenauer-Ring zu schützen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Einfriedung erst in einem Abstand von zwei Metern zulässig und mit Hecken und Kletterpflanzen beidseitig einzugrünen.

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellräumen oder Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen müssen, unterzubringen oder die Abfallbehälter sind mit Hecken, dauerhaft begrünten Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

8. Hinweis

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Broichhof. Daher sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof von 1998 bei der Umsetzung von geplanten Maßnahmen zu beachten.

Die Baugrundstücke sind dauerhaft durch geeignete Maßnahmen so abzusichern, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Anpflanzungen zur Bahngrenze sind mit der DB Netz AG, NI West, Hansastrasse 15, 47058 Duisburg abzustimmen. Oberleitungsmasten müssen mit 2,5 m rundum begehbar sein.

Im Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Plangebiet muss mit Stau- und Qualmwasser gerechnet werden. Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.