

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur zulässig, wenn sie den Versorgung der in diesem Gebiet wohnenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, Großflächen Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, wie in § 11 BauNVO aufgeführt, sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
 Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO und Betriebe des Behältergewerbes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind aufgrund § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO generell nicht zulässig. Ausnahme: Betriebe des Behältergewerbes sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch technische Maßnahmen oder durch die Entwicklung der Immissionsbelastung die zulässigen Geräuschstunden nach GfL in den zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmten Räumen nicht überschritten werden. Die ruhebedürftigen Nutzungen sind an die geräuschquellenabgewandte Gebäudesseite zu legen.
 Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der Nutzung
 Ausnahmsweise kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in der Bereich zwischen Derendorfweg und Stromerstraße gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO auf bis zu 10 Geschosse erhöht werden, wenn hierdurch eine signifikante Ortsentwicklung geschaffen und die festgesetzte Grund- und Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 genannten Anlagen nicht überschritten werden. Befestigte Flächen außerhalb der Baugrenzen sind auf notwendige Zu- und Ausfahrten und Feuerwehrrfahrten zu beschränken.

3. Immissionschutz
 Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 30 dB betragen.
 Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 35 dB betragen.
 Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 40 dB betragen.
 Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 45 dB betragen.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen die Schadstoffbelastung der Böden gemäß BbodSchV zu überprüfen. Eine gutachterliche Begleitung des Bodenaustauschs zur Trennung des unterschiedlichen Aushubmaterials ist sicherzustellen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer 35 cm mächtigen Bodenabdeckung zu versehen. Arsenhaltige Schlackenabfälle im Bereich der Bezirksportanlage sind auszukoffern und ordnungsgemäß zu beseitigen / verwerten oder ebenfalls mit einer 35 cm mächtigen Bodenabdeckung zu versehen.

4. Ökologie
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
PRIVATE FLÄCHEN
 Die privaten Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Belag zu befestigen und mit Bäumen zu überstatten. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau mit min. 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die offene Bodenfläche muss min. 6 qm betragen und ist mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
 Die Flächen von Bäumen und Sträuchern entlang der Haupterschließungsachsen sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten mit Rasen oder bodendeckender Pflanzung anzulegen. Je 20,0 m Frontlänge ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 10 / 20 cm, min. 1 Baum pro Grundstück, anzupflanzen. Zusätzlich sind baumartig gewachsene, standortgerechte Gehölze, min. 2,00 / 2,50 m hoch, in Dreiergruppen zu pflanzen. Es ist je 20,0 m Frontlänge eine Dreiergruppe, min. eine Dreiergruppe pro Grundstück, anzupflanzen.
 Die befestigte Fläche darf 80% der Grundstücke nicht überschreiten.
ÖFFENTLICHE FLÄCHEN
 Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 / 25 cm zu pflanzen. Es sind min. 150 Bäume zu pflanzen. Die Baumstämme sind so zu wählen, dass ein Alleebau entsteht. Die Baumscheiben sind einzusäen und mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Hinweis
 Bei langanhaltendem Rheinhochwasser ist im Plangebiet mit Qualmwasser und aufgrund des minimalen Grundwasserstandes bei Gründungsarbeiten mit erhöhtem Aufwand zu rechnen. Die Rücklaufebene des Regenwasserkanales liegt auf Straßenhöhe. Bei Teilagen der Baugrundstücke müssen für die Ableitung des Regenwassers Pumpen eingebaut werden.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Zeichen, Symbole und Linien (ausgenommen Baufines) haben nur erläuternde Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Bezirksportanlage

Flur 4

V-VII
 FD
 OK min. 50,0 j. NN

MK V
 0.8 (2.4)
 FD
 OK min. 50,0 j. NN

Bpl 483

MK V
 0.8 (2.4)
 FD
 OK min. 50,0 j. NN

MK V
 0.8 (2.4)
 FD
 OK min. 50,0 j. NN

MK V
 0.8 (2.4)
 FD
 OK min. 50,0 j. NN

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 431 Blatt 1
 Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
- Hammfeld II (Ost) -
 Maßstab 1 : 500
 Stand der Planunterlage: Dezember 2003

BESTANDSANGABEN
 Wohngebiet
 Wirtschaftsgelände
 Garage
 IV Anzahl der Vollgeschosse
 III-1 Bezeichnung
 III-2 Flurstücksnummer
 III-3 Nutzungsart
 III-4 Zonen
 III-5 Höhen über NN
 III-6 Kanalschneit

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 I-1 Wohngebiet (§ 2 BauNVO)
 I-2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 I-3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 I-4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
 I-5 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 I-6 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 I-7 Konglomerat (§ 7 BauNVO)
 I-8 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0.5 Geschossmehrzahl (GFZ)
 0.6 Baumanzahl (BAZ)
 TH Traufhöhe (Hochgrenze)
 FH Firsthöhe (Hochgrenze)
 OK Oberkante der baul. Anlage
 LH Lichte Höhe der Durchfahrt

BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE
 offene Bauweise
 geschlossene Bauweise
 abweisende Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
 FD Flachdach
 SD Satteldach
 FD Flachdach
 ID Dachgeschoss als Vollgeschoss
 45° Dachneigung
 FR Festsitzung
 III-1 Art der Eintrückung
 III-1.1 Zeit der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 III-1.2 Zeit der Vollgeschosse zulässig

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßenverkehrsfläche
 MfW Mittelwasserempfangsfläche
 VV Verkefähr, besonener Zwecken
 F Fußweg
 FR Radweg
 OF Öffentliche Parkfläche
 H Hofstelle
 S Straßengrün

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 Fläche für den Gemeinbedarf
 Kneben und knöchelnden Zwecken
 Gemeinbedarfsflächen
 Kultur
 Kinderspielflächen
 öffentliche Veranstaltung
 Post

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN
 Öffentliche Grünfläche
 Spielplatz (Sitzplatz)
 Festplatz
 Parkanlage
 Friedhof
 Sportplatz
 Fläche für die Landwirtschaft
 Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Umgrenzung von Flächen (P-Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAMME
 Wasserfläche
 Fläche für Bahnanlagen
 Denkmalgeschützt

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
 Fläche für Versorgungsanlagen
 CE Computarität
 BE Betriebsfläche
 AB Abfall
 AB Wasser

Für den Entwurf, Art für Stadtplanung Neuss, den 28.6.2004
 U.S. Stadtbauamt

Die Überzeichnung der Bestandsangaben mit dem Lagencharakter und der Ortslinie sowie die geographische Einordnung der städtebaulichen Planung werden beschränkt.
 Neuss, den 28.6.2004
 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 1(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 15.07.2004 aufgestellt worden.
 Die Aufstellung wurde am 10.09.04 von der 1. Bürgermeisterin bestätigt.
 Neuss, den 10.09.2004
 Der Bürgermeister

Die öffentliche Delogierung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB am 02.07.2004.
 Die abschließende Bekanntmachung der öffentlichen Delogierung und Anhörung erfolgte am 01.08.2004.
 Neuss, den 14.10.2004
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 01.09.04 die Aufhebung dieses Planes beschlossen.
 Neuss, den 14.10.2004
 Der Bürgermeister

Nach abschließender Bekanntmachung am 10.09.2004 hat dieser Plan mit Beachtung gemäß § 3(3) BauGB die Zeit vom 01.09.2004 bis 01.10.2004 öffentlich ausgestellt.
 Neuss, den 02.11.2005
 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgenannten Änderungen gemäß § 3(4) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss am 04.03.2005 geändert worden. Die Änderungen sind in roter Farbe eingetragen.
 Neuss, den 04.03.2005
 Der Bürgermeister

Nach abschließender Bekanntmachung am 04.03.2005 hat dieser Plan mit Beachtung gemäß § 3(3) BauGB die Zeit vom 04.03.2005 bis 04.04.2005 öffentlich ausgestellt.
 Neuss, den 04.03.2005
 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauGB am 17. und 18.09.04 öffentlich bekanntgegeben.
 Neuss, den 17.09.2004
 Der Bürgermeister

Gemäß § 1(1) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 20.09.04 öffentlich bekanntgegeben worden.
 Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 1(1) BauGB vorgelegten Inhalt.
 Neuss, den 20.09.2004
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 431
- Hammfeld II (Ost) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 20.06.2005 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur zulässig, wenn sie der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, wie in § 11 BauNVO aufgeführt, sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind aufgrund § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO generell nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebswohnungen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch technische Maßnahmen oder durch die Entwicklung der Immissionsbelastung die zulässigen Geruchsstunden nach GIRL in den zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmten Räumen nicht überschritten werden. Die ruhebedürftigen Nutzungen sind an die geräuschquellenabgewandte Gebäudeseite zu legen.

Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der Nutzung

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Bereich zwischen Derendorfweg und Stresemannallee gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO auf bis zu 10 Geschosse erhöht werden, wenn hierdurch eine signifikante Ortseingangssituation geschaffen und die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 genannten Anlagen nicht überschritten werden. Befestigte Flächen außerhalb der Baugrenzen sind auf notwendige Zu- und Ausfahrten und Feuerwehrumfahrten zu beschränken.

3. Immissionsschutz

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 30 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 35 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 40 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 45 dB betragen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen die Schadstoffbelastung der Böden gemäß BBodSchV zu überprüfen. Eine gutachterliche Begleitung des Bodenaushubs zur Trennung des unterschiedlichen Aushubmaterials ist sicherzustellen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer 35 cm mächtigen Bodenabdeckung zu versehen. Arsenhaltige Schlackenbeläge im Bereich der Bezirkssportanlage sind auszukoffern und ordnungsgemäß zu beseitigen / verwerten oder ebenfalls mit einer 35 cm mächtigen Bodenabdeckung zu versehen.

4. Ökologie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

PRIVATE FLÄCHEN

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen und mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit min. 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die offene Bodenfläche muss min. 6 qm betragen und ist mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Die Flächen von Bäumen und Sträuchern entlang der Haupterschließungsachsen sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten mit Rasen oder bodendeckender Pflanzung anzulegen. Je 20,0 m Frontlänge ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 / 20 cm, min. 1 Baum pro Grundstück, anzupflanzen. Zusätzlich sind baumartig gewachsene, standortgerechte Gehölze, min. 2,00 / 2,50 m hoch, in Dreiergruppen zu pflanzen. Es ist je 20,0 m Frontlänge eine Dreiergruppe, min. eine Dreiergruppe pro Grundstück, anzupflanzen.

Die befestigte Fläche darf 80% der Grundstücke nicht überschreiten.

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 / 25 cm zu pflanzen. Es sind min. 150 Bäume zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass ein Alleecharakter entsteht. Die Baumscheiben sind einzusäen oder mit bodendeckenden Stauden oder Gehölze zu bepflanzen.

Hinweis

Bei lang anhaltendem Rheinhochwasser ist im Plangebiet mit Qualmwasser und aufgrund des minimalen Grundwasserflurabstands bei Gründungsarbeiten mit erhöhtem Aufwand zu rechnen. Die Rückstauenebene des Regenwasserkanals liegt auf Straßenhöhe. Bei Tieflage der Baugrundstücke müssen für die Ableitung des Regenwassers Pumpen eingebaut werden.