

2. Planfassung

Bebauungsplan Nr. 437 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 895) in Verbindung mit der Planungsverordnung 1989 (PlanVO) vom 18.12.1989 (BGBl. I 1991, S. 86), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2004 (GV NRW S. 398) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).

- Südliche Furth, ehemaliger Containerbahnhof -
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlage: Juni 2004

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 der Bebauungspläne Nr. 53, 147 u. 149.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes symbols for residential buildings, garages, and various land use types like residential, commercial, and industrial.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN. Lists symbols for ground floor area, building height, and various roof types and setbacks.

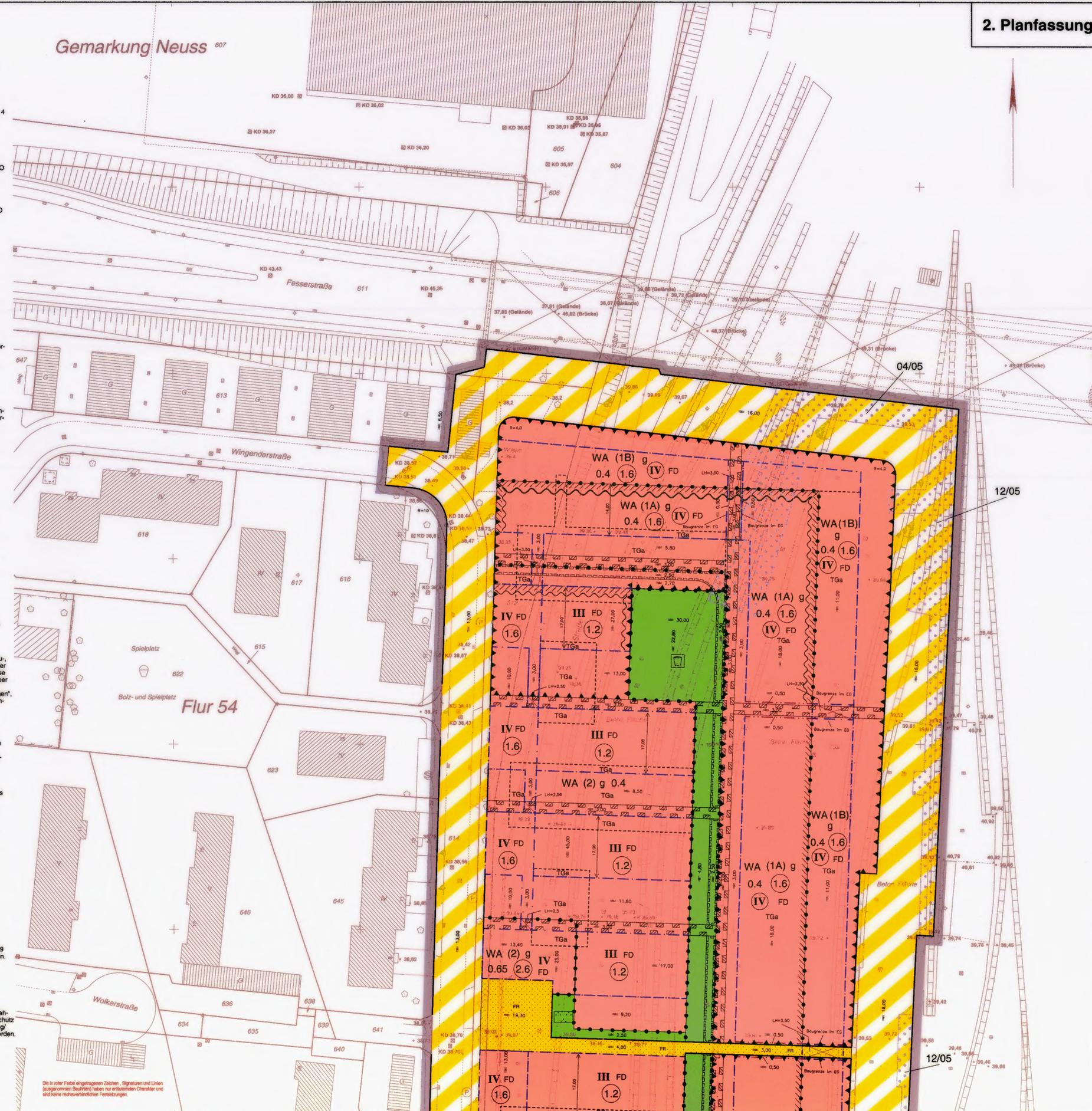
Table with 3 columns: VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Lists symbols for streets, public facilities like schools and kindergartens, and green spaces.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Lists symbols for planning boundaries and symbols for water bodies and railway areas.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN. Lists symbols for utility areas like power lines, water, and gas.

Approval table with columns for 'Für die Entwurf...' and 'Die Übermittlung...'. Contains signatures and dates of various officials including the Mayor and Planning Director.

Gemarkung Neuss 007



A Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)
1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilbereiche A und B) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilbereiche A und B) die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
1.2 Allgemeines 2 (WA 2)
1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baulinien um höchstens 1,0m unterschritten und um höchstens 0,25 m überschritten werden.
3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen nur durch Gebäudevorsprünge, Balkone und untergeordnete Bauteile um höchstens 1,0m auf einer Länge von höchstens der halben Gebäudebreite überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sowie innerhalb des mit "WA 1 A" gekennzeichneten Teilbereichs des WA 1 auf allen Baugrundstücken offene, nicht überdachte Stellplätze sowie Carports unzulässig.
4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 auf allen Baugrundstücken oberirdische Garagenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind oberirdische Garagenanlagen unzulässig.
4.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

- 5.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; hiervon können im Einzelfall Ausnahmen in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Die Beschränkung nach Satz 1 dieser Festsetzung gilt innerhalb des WA 2 nicht für solche Nebenanlagen, die zur Bereitstellung von Müllbehältern für die Baugrundstücke dienen.

6 Lärmerschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem mit "WA 1 B" gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) keine Aufstellräume, Küchen, Bäder und sonstige unmittelbar dem Wohnen dienende Räume, sondern ausschließlich Nebenanlagen inklusive Stellplätze für auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Wohnungen sowie Erschließungsflächen zulässig.
6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf in Wohnungen jeweils höchstens ein Aufenthaltsraum zu den jeweils lärmzugewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sein, sofern diese innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zeichnerisch durch Schrägschraffur (//////) gekennzeichnet sind.
Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn statt dessen mechanische Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, mittels derer eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifach pro Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen gesichert ist; es muss dabei immer gewährleistet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung nicht zu der jeweils lärmzugewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) kann ausnahmsweise eine andere Grundrisgestaltung vorgenommen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässigen, nördlich und östlich angrenzenden Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung des betroffenen Gebäudes gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen: An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sind nach nächsten abschließende Bauteile von Außenabströmern dargestellt auszuführen, dass schaltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989, Hrag.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.), in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987, Hrag.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.), geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch bezeichneten Lärmpegelbereiche.

Die in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Kennzeichnungen entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) kann von der nach den vorstehenden Sätzen 1 bis 3 festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes ausnahmsweise abgesehen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässigen, nördlich und östlich angrenzenden Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung des betroffenen Gebäudes gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer zu jeweils 40% mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 5 cm zu überdecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
7.2 Die Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht unterhalb von Baukörpern liegen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 60 cm vollständig zu überdecken und zu begrünen.
7.3 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 100 Bäume Erster Ordnung als Hochstamm mit 18 bis 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW sind die Baukörper im Plangebiet mit Flachdächern zu versehen.

C Hinweise

- 1 Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich zu informieren.
2 Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch gewerbliche Geräuschmissionen; hierfür werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
3 Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden, die zum Teil die maßgeblichen Prüfwerte der Bundes-Boden-schutzverordnung überschreiten. Es muss damit gerechnet werden, dass weitere Bodenverunreinigungen festgestellt werden.
Bei den Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nach Maßgabe der dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen die entsprechenden Gefährdungspläne unterbrochen werden.
Sämtliche Bodenbewegungen innerhalb der Flächen, in denen Altablagerungen vorhanden sind, sowie sämtliche Sicherungsmaßnahmen sind durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten. Der Gutachter hat sicher zu stellen, dass der ggf. erforderliche Arbeitsschutz in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Arbeitsschutz gewährleistet wird, die abfallrechtlichen Bestimmungen für die Entsorgung/ Wiederverwertung der Auffüllungen eingehalten und eine fachgerechte Sicherung der sensiblen Nutzungsbereiche durchgeführt werden.
Der Nachweis einer fachgerechten Ausführung der Sicherungsmaßnahmen ist auf Anforderung dem Amt für Umweltschutz des Rheinkreises Neuss durch Kontrollschürfe zu erbringen.
4 Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfbereich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind in dem Gebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Gegenstände gefunden, bei denen es sich um Kampfmittel (Bomben, Granaten usw.) handeln könnte, ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Stadt Neuss zu informieren.

A Textilliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilbereiche A und B) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilbereiche A und B) die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
1.2 Allgemeines (WA 2)
1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
3 Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baulinien um höchstens 1,0m unterschritten und um höchstens 0,25m überschritten werden.
3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen nur durch Gebäudevorsprünge, Balkone und untergeordnete Bauteile um höchstens 1,0m auf einer Länge von höchstens der halben Gebäudebreite überschritten werden.
4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sowie innerhalb des mit "WA 1 A" gekennzeichneten Teilbereichs des WA 1 auf allen Baugrundstücken offene, nicht überdachte Stellplätze sowie Carports zulässig.
4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 auf allen Baugrundstücken oberirdische Garagenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind oberirdische Garagenanlagen unzulässig.
4.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

5.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig; hiervon können im Einzelfall Ausnahmen in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Die Beschränkung nach Satz 1 dieser Festsetzung gilt innerhalb des WA 2 nicht für solche Nebenanlagen, die zur Bereitstellung von Müllbehältern für die Baugrundstücke dienen.

6 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem mit "WA 1 B" gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) keine Aufenthaltsräume, Küchen, Bäder und sonstige unmittelbar dem Wohnen dienende Räume, sondern ausschließlich Nebenräume inklusive Stellplätze für die auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Wohnungen sowie Erschließungsflächen zulässig.
6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf in Wohnungen jeweils höchstens ein Aufenthaltsraum zu den jeweils lärmzugewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sein, sofern diese innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) zeichnerisch durch Schrägstrich (////) gekennzeichnet sind.

Hivon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn statt dessen mechanische Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, mittels derer eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifach) durch geschlossene Fenstern und Türen gesichert ist; es muss dabei immer gewährleistet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung nicht zu der jeweils lärmzugewandten Gebäudesseite ausgerichtet ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) kann ausnahmsweise eine andere Grundrissgestaltung vorgenommen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässigen, nördlich und östlich angrenzenden Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung des betroffenen Gebäudes gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen: An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989, Hrg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.), in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzanordnungen", August 1987 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987, Hrg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.), geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch bezeichneten Lärmpegelbereiche.

Die in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Kennzeichnungen entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) kann von der nach den vorstehenden Sätzen 1 bis 3 festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes ausnahmsweise abgesehen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässigen, nördlich und östlich angrenzenden Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung des betroffenen Gebäudes gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

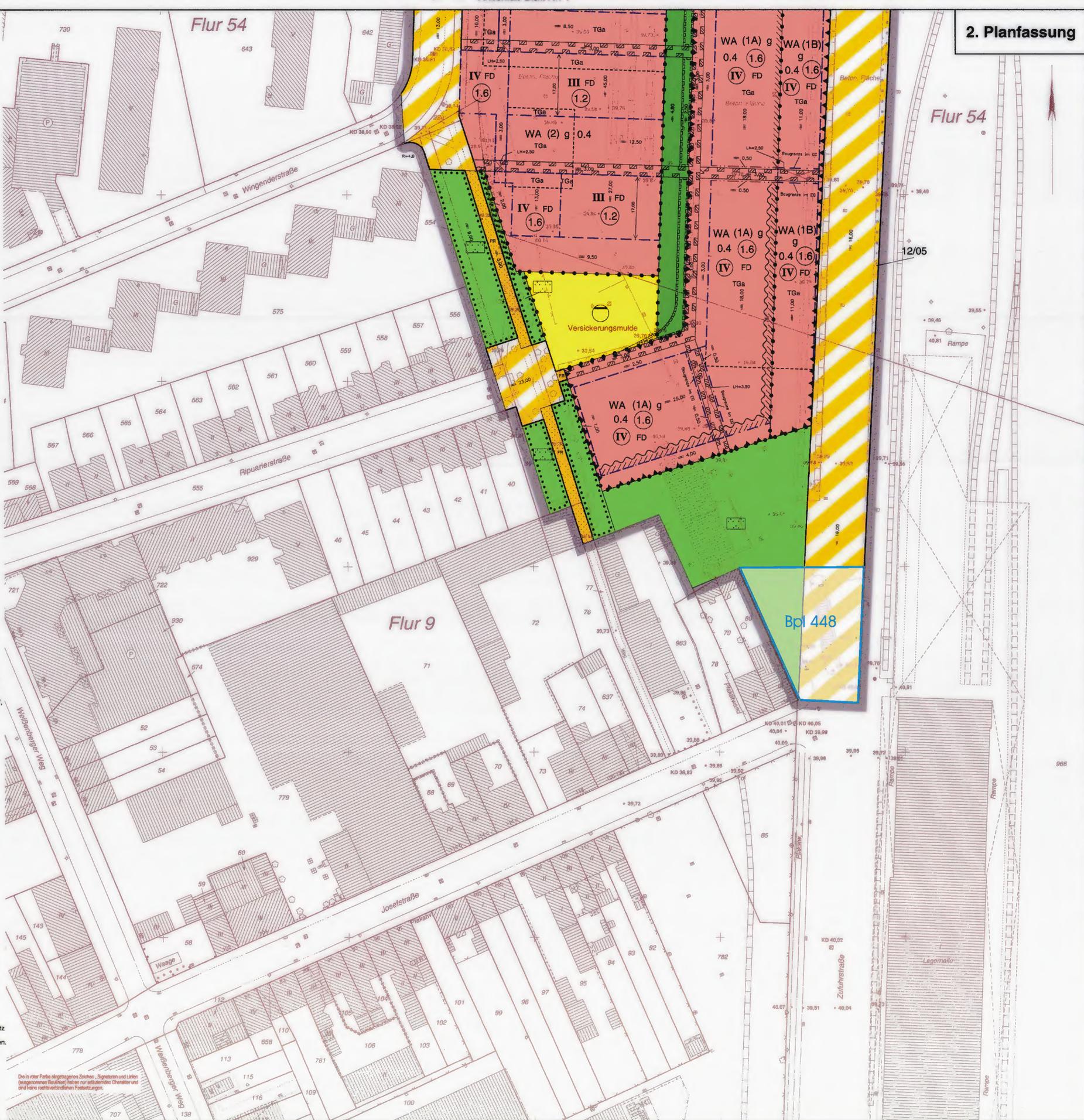
- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer zu jeweils 40% mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 5 cm zu überdecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
7.2 Die Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht unterhalb von Baukörpern liegen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 50 cm vollständig zu überdecken und zu begrünen.
7.3 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 100 Bäume Erster Ordnung als Hochstamm mit 18 bis 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW sind die Baukörper im Plangebiet mit Flachdächern zu versehen.

C Hinweise

- 1 Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich zu informieren.
2 Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch gewerbliche Geräuschmissionen; hierfür werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
3 Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden, die zum Teil die maßgeblichen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Es muss damit gerechnet werden, dass weitere Bodenverunreinigungen festgestellt werden.
Bei den Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nach Maßgabe der dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen die entsprechenden Gefährdungspläne unterbrochen werden.
Sämtliche Bodenbewegungen innerhalb der Flächen, in denen Altablagerungen vorhanden sind, sowie sämtliche Sicherungsmaßnahmen sind durch einen Altlastenfachachter zu begleiten. Der Gutachter hat sicher zu stellen, dass der ggf. erforderliche Arbeitsschutz in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Arbeitsschutz gewährleistet wird; die abfallrechtlichen Bestimmungen für die Entsorgung/Wiederverwertung der Auffüllungen eingehalten und eine fachgerechte Sicherung der sensiblen Nutzungsbereiche durchgeführt werden.
Der Nachweis einer fachgerechten Ausführung der Sicherungsmaßnahmen ist auf Anforderung dem Amt für Umweltschutz des Rheinkreises Neuss durch Kontrollstürfe zu erbringen.
4 Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfbereich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfordernis sind in dem Gebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Gegenstände gefunden, bei denen es sich um Kampfmittel (Bomben, Granaten usw.) handeln könnte, ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Stadt Neuss zu informieren.



2. Planfassung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 437 Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

- Südliche Furth, ehemaliger Containerbahnhof -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Juni 2004

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes symbols for building types, boundaries, and zoning codes.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN. Lists various zoning parameters and building types.

Table with 3 columns: VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Details traffic and public use areas.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Explains other symbols and takeover requirements.

Table with 2 columns: FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN. Details areas for supply facilities like water and sewage.

Administrative section containing signatures, dates, and official stamps of the City of Neuss, including the Mayor and various council members.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 437 (2. Planfassung)
- Südliche Furth, ehemaliger Containerbahnhof -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 27.08.2005* *Es gilt die BauNVO 1990*

A Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilbereiche A und B) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilbereiche A und B) die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Allgemeines 2 (WA 2)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baulinien um höchstens 1,0m unterschritten und um höchstens 0,25 m überschritten werden.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen nur durch Gebäudevorsprünge, Balkone und untergeordnete Bauteile um höchstens 1,0m auf einer Länge von höchstens der halben Gebäudebreite überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sowie innerhalb des mit "WA 1 A" gekennzeichneten Teilbereich des WA 1 auf allen Baugrundstücken offene, nicht überdachte Stellplätze sowie Carports unzulässig.
- 4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 auf allen Baugrundstücken oberirdische Garagenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind oberirdische Garagenanlagen unzulässig.
- 4.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV. mit § 14 BauNVO)

- 5.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; hiervon können im Einzelfall Ausnahmen in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Die Beschränkung nach Satz 1 dieser Festsetzung gilt innerhalb des WA 2 nicht für solche Nebenanlagen, die zur Bereitstellung von Müllbehältern für die Baugrundstücke dienen.

6 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem mit "WA 1 B" gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) keine Aufenthaltsräume, Küchen, Bäder und sonstige unmittelbar dem Wohnen dienende Räume, sondern ausschließlich Nebenanlagen inklusive Stellplätze für die auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen Wohnungen sowie Erschließungsflächen zulässig.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf in Wohnungen jeweils höchstens ein Aufenthaltsraum zu den jeweils lärmzugewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sein, sofern diese innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zeichnerisch durch Schrägschraffur (//////) gekennzeichnet sind.

Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn statt dessen mechanische Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, mittels derer eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel pro Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen gesichert ist; es muss dabei immer gewährleistet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung nicht zu der jeweils lärmzugewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) kann ausnahmsweise eine andere Grundrissgestaltung vorgenommen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässigen, nördlich und östlich angrenzenden Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung des betroffenen Gebäudes gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen: An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.), in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.), geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch bezeichneten Lärmpegelbereiche.

Die in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Kennzeichnungen entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) kann von der nach den vorstehenden Sätzen 1 bis 3 festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes ausnahmsweise abgesehen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässigen, nördlich und östlich angrenzenden Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der frühestmöglichen Fertigstellung des betroffenen Gebäudes gesichert ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer zu jeweils 40% mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 5 cm zu überdecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- 7.2 Die Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht unterhalb von Baukörpern liegen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 60 cm vollständig zu überdecken und zu begrünen.
- 7.3 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 100 Bäume Erster Ordnung als Hochstamm mit 18 bis 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW sind die Baukörper im Plangebiet mit Flachdächern zu versehen.

C Hinweise

- 1 Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich zu informieren.
- 2 Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch gewerbliche Geräuschemissionen; hierfür werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
- 3 Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden, die zum Teil die maßgeblichen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Es muss damit gerechnet werden, dass weitere Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Bei den Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nach Maßgabe der dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen die entsprechenden Gefährdungspfade unterbrochen werden.

Sämtliche Bodenbewegungen innerhalb der Flächen, in denen Altablagerungen vorhanden sind, sowie sämtliche Sicherungsmaßnahmen sind durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten. Der Gutachter hat sicher zu stellen, dass der ggf. erforderliche Arbeitsschutz in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Arbeitsschutz gewährleistet wird, die abfallrechtlichen Bestimmungen für die Entsorgung/ Wiederverwertung der Auffüllungen eingehalten und eine fachgerechte Sicherung der sensiblen Nutzungsbereiche durchgeführt werden.

Der Nachweis einer fachgerechten Ausführung der Sicherungsmaßnahmen ist auf Anforderung dem Amt für Umweltschutz des Rheinkreises Neuss durch Kontrollschürfe zu erbringen.

- 4 Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind in dem Gebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Gegenstände gefunden, bei denen es sich um Kampfmittel (Bomben, Granaten usw.) handeln könnte, ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Stadt Neuss zu informieren.