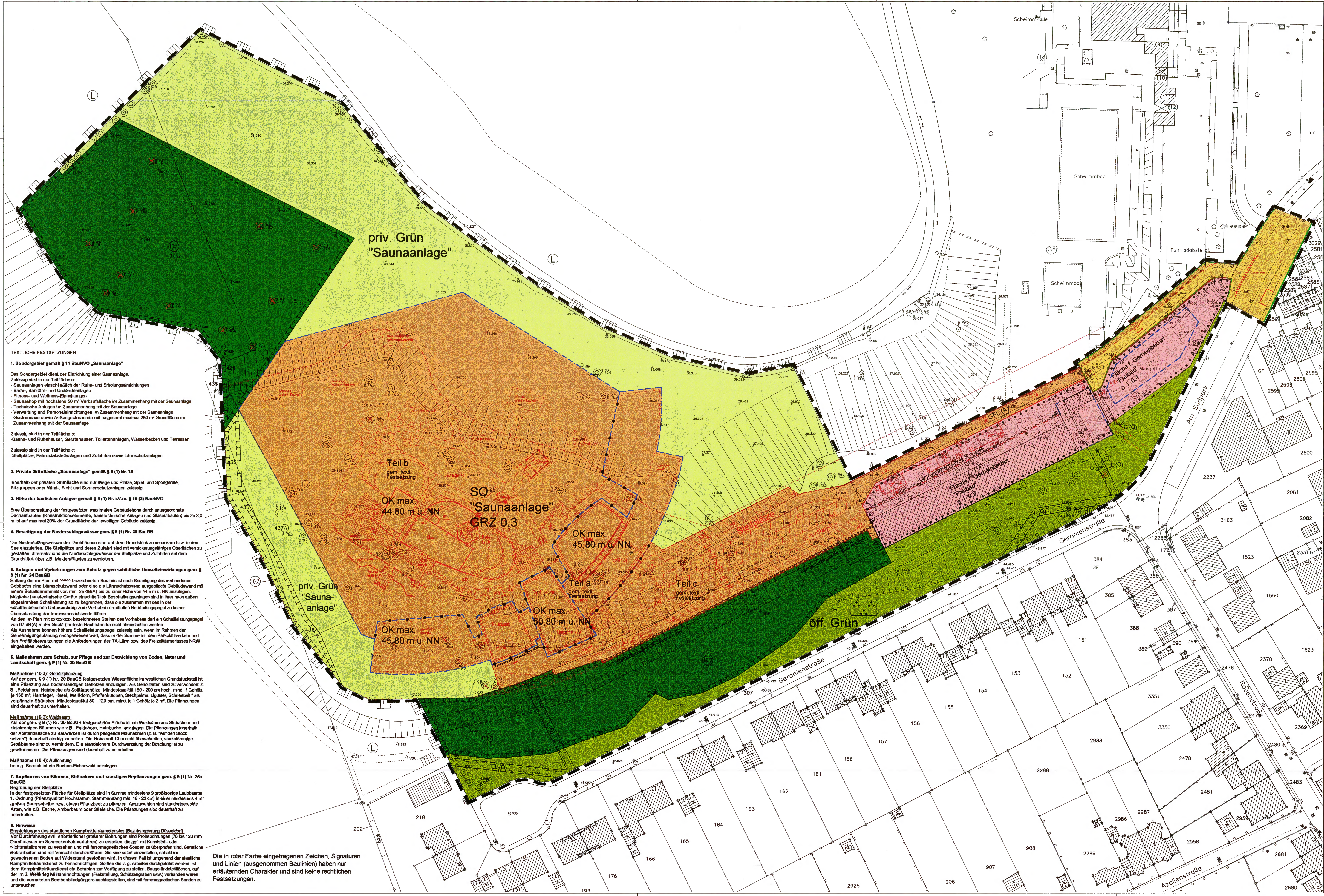

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Saunaanlage"

Das Sondergebiet dient der Einrichtung einer Saunaanlage.
Zulässig sind in der Teilfläche a:

- Saunaanlagen einschließlich der Ruhe- und Erholungseinrichtungen
- Bade-, Sanitäre- und Umkleideanlagen
- Fitness- und Wellness-Einrichtungen
- Saunashop mit höchstens 50 m² Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Saunaanlage
- Technische Anlagen im Zusammenhang mit der Saunaanlage
- Verwaltung und Personaleinrichtungen im Zusammenhang mit der Saunaanlage
- Gastronomie sowie Außengastronomie mit insgesamt maximal 250 m² Grundfläche im Zusammenhang mit der Saunaanlage

Zulässig sind in der Teilfläche b:
-Sauna- und Ruhehäuser, Gerätehäuser, Toilettenanlagen, Wasserbecken und Terrassen

Zulässig sind in der Teilfläche c:
-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Zufahrten sowie Lärmschutzanlagen

2. Private Grünfläche „Saunaanlage" gemäß § 9 (1) Nr. 15

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur Wege und Plätze, Spiel- und Sportgeräte, Sitzgruppen oder Wind-, Sicht und Sonnenschutzanlagen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. i.V.m. § 16 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu 2,0 m ist auf maximal 20% der Grundfläche der jeweiligen Gebäude zulässig.

4. Beseitigung der Niederschlagswässer gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. in den See einzuleiten. Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestalten, alternativ sind die Niederschlagswässer der Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück über z.B. Mulden/Rigolen zu versickern.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Entlang der im Plan mit ^^^^^ bezeichneten Baulinie ist nach Beseitigung des vorhandenen Gebäudes eine Lärmschutzwand oder eine als Lärmschutzwand ausgebildete Gebäudewand mit einem Schalldämmmaß von min. 25 dB(A) bis zu einer Höhe von 44,5 m ü. NN anzulegen. Mögliche haustechnische Geräte einschließlich Beschallungsanlagen sind in ihrer nach außen abgestrahlten Schalleistung so zu begrenzen, dass die zusammen mit den in der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben ermittelten Beurteilungspegel zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.
An den im Plan mit xxxxxxxxx bezeichneten Stellen des Vorhabens darf ein Schallleistungspegel von 67 dB(A) in der Nacht (lauteste Nachtstunde) nicht überschritten werden.
Als Ausnahme können höhere Schallleistungspegel zulässig sein, wenn im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen wird, dass in der Summe mit dem Parkplatzverkehr und den Freiflächennutzungen die Anforderungen der TA-Lärm bzw. des Freizeitlärmerlasses NRW eingehalten werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahme (10.3): Gehölzpflanzung
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Wiesenfläche im westlichen Grundstücksteil ist eine Pflanzung aus bodenständigen Gehölzen anzulegen. Als Gehölzarten sind zu verwenden: z. B. „Feldahorn, Hainbuche als Solitärgehölze, Mindestqualität 150 - 200 cm hoch, mind. 1 Gehölz je 150 m²; Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Liguster, Schneeball " als verpflanzte Sträucher, Mindestqualität 80 - 120 cm, mind. je 1 Gehölz je 2 m². Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme (10.2): Waldsaum
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist ein Waldsaum aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche anzulegen. Die Pflanzungen innerhalb der Abstandsfläche zu Bauwerken ist durch pflegende Maßnahmen (z. B. "Auf den Stock setzen") dauerhaft niedrig zu halten. Die Höhe soll 10 m nicht überschreiten, starkstämmige Großbäume sind zu verhindern. Die standsichere Durchwurzelung der Böschung ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme (10.4): Aufforstung
Im o.g. Bereich ist ein Buchen-Eichenwald anzulegen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Begrünung der Stellplätze
In der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind in Summe mindestens 9 großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang min. 18 - 20 cm) in einer mindestens 4 m² großen Baumscheibe bzw. einem Pflanzbeet zu pflanzen. Auszuwählen sind standortgerechte Arten, wie z.B. Esche, Amberbaum oder Stieleiche. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

8. Hinweise
Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf)
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen und mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Baugeländeteilflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellung, Schützengräben usw.) vorhanden waren und die vermuteten Bombenblindgängereinschlagstellen, sind mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen.

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

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V441

Gemäss dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung (BauO NRW) in d. Fassung d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV NRW S. 266) und der Gemeindeverordnung 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 03.02.2004 (GV NRW S. 96)

2. Planfassung

Reuschenberg, Saunaanlage im Südpark

Gemarkung Neuss, Flur 37

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Dezember 2004

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere ausser Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes 209

BESTANDSANGABEN

- Whs 4 – Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Ga – Garage
- II IV – Zahl der Vollgeschosse
- Laterne
- 39.35 – Höhen über NN (Beispiel)
- Kanalschacht
- Hydrant (unterird.)
- Flurgrenze
- Flurstuecksgrenze
- 135 – Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Hecke
- vorhandener Baum
- St 0,5 Kr 12,0 – Kronen- und Stammdurchmesser

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS – Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR – Reines Wohngebietet (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO – Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (III) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH – Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH – FirstHöhe (Höchstgrenze)
- OK – Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
- LH – Lichte Höhe der Durchfahrt

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Baulinien
- Baugrenzen

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- PD – Pultdach
- WD – Walmdach
- ID – Dachgeschoss als Vollgeschoss
- 45° – Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigung (Vorgaerten) (s. textl. Fests.)

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- Oeffenliche Parkfläche
- F – Fussweg
- R – Radweg
- Strassengruen
- Strassenbegrenzungslinien
- Ein- u. Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
- (39,60) – Strassenhöhen, geplant (Beispiel)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- öffentliche Verwaltung
- Post

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Dauerkleingaerten
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. baulicher Nutzung
- OK 48,3m ü. NN – Oberkante über Normal-Null
- (FH max. 6,0m) – Firsthöhe ü. nächstgelegener öffentl. Erschliessungsanlage
- Ga – Garagen
- St – Stellplätze
- GGa – Gemeinschaftsgaragen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- TGa – Tiefgaragen
- Cp – Carport
- Na – Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (10.2) – Bezeichnung d. Ausgleichsmaßnahmen gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag
- entfallende Bäume
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke zu erhalten
- GFL – mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrechten zu versehende Flächen (Ö): zugunsten der Öffentlichkeit (A): zugunsten der Anlieger
- Lärmschutzwand

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Denkmalgeschuetzt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE – Compakteinheit
- Elektrizität
- Fernwaerme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

Vorhabensträger:
Neusser Bäder und Eissporthallen GmbH
Hammer Landstraße 45, 41460 Neuss
Neuss, den

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt.
Velbert ~~Neuss~~, den 12.12.2005
Pennekamp Öffentl. best. Vermessungsingenieurin

Für den Entwurf:
ARCHITEKTURSTADTPLANUNGSTADTENTWICKLUNG
Hamerla – Ehlers – Gruß-Rinck – Wegmann
Kanalstr. 28, 40547 Düsseldorf
Düsseldorf, den

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 04.03.2005 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 23.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den
Der Bürgermeister
gez. Napp

Die öffentliche Darlegung und Anhoerung zum Planentwurf erfolgte gemäss § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 30.03. bis 06.04.2005
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23.03.2005.
Neuss, den
Der Bürgermeister
gez. Napp

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäss § 3 (2) BauGB am 16.09.2005 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister
gez. Napp

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.09.2005 hat dieser Plan mit Begruendung gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.09. bis 31.10.05 einschliesslich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister
gez. Napp

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäss § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begruendung gemäss § 3 BauGB in der Zeit vom bis einschliesslich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäss § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 GO NW am 16.12.2005 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 25.01.2006
Der Bürgermeister
STADT NEUSS

Gemäss § 10 (3) BauGB ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan am 02.01.2006 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 25.01.2006
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäss § 10 (2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom AZ)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäss § 10 BauGB ist die Durchführung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 441 VEP
- Reuschenberg, Saunaanlage im Südpark -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 02.01.2006* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Saunaanlage"

Das Sondergebiet dient der Einrichtung einer Saunaanlage.
Zulässig sind in der Teilfläche a:
- Saunaanlagen einschließlich der Ruhe- und Erholungseinrichtungen
- Bade-. Sanitäre- und Umkleideanlagen
- Fitness- und Wellness-Einrichtungen
- Saunashop mit höchstens 50 m2 Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Saunaanlage
- Technische Anlagen im Zusammenhang mit der Saunaanlage
- Verwaltung und Personaleinrichtungen im Zusammenhang mit der Saunaanlage
- Gastronomie sowie Außengastronomie mit insgesamt maximal 250 m2 Grundfläche im Zusammenhang mit der Saunaanlage

Zulässig sind in der Teilfläche b:
- Sauna- und Ruhehäuser, Gerätehäuser, Toilettenanlagen, Wasserbecken und Terrassen

Zulässig sind in der Teilfläche c:
- Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Zufahrten sowie Lärmschutzanlagen

2. Private Grünfläche „Saunaanlage" gemäß § 9 (1) Nr. 15

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur Wege und Plätze, Spiel- und Sportgeräte, Sitzgruppen oder Wind-, Sicht und Sonnenschutzanlagen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. i.V.m. § 16 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu 2,0 m ist auf maximal 20% der Grundfläche der jeweiligen Gebäude zulässig.

4. Beseitigung der Niederschlagswässer gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind auf dem Grundstück zu versickern bzw. in den See einzuleiten. Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestalten, alternativ sind die Niederschlagswässer der Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück über z.B. Mulden/Rigolen zu versickern.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der im Plan mit ^^^^^ bezeichneten Baulinie ist nach Beseitigung des vorhandenen Gebäudes eine Lärmschutzwand oder eine als Lärmschutzwand ausgebildete Gebäudewand mit einem Schalldämmmaß von min. 25 dB(A) bis zu einer Höhe von 44,5 m ü. NN anzulegen. Mögliche haustechnische Geräte einschließlich Beschallungsanlagen sind in ihrer nach außen abgestrahlten Schalleistung so zu begrenzen, dass die zusammen mit den in der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben ermittelten Beurteilungspegel zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

An den im Plan mit xxxxxxxxx bezeichneten Stellen des Vorhabens darf ein Schallleistungspegel von 67 dB(A) in der Nacht (lauteste Nachtstunde) nicht überschritten werden.
Als Ausnahme können höhere Schallleistungspegel zulässig sein, wenn im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen wird, dass in der Summe mit dem Parkplatzverkehr und den Freiflächennutzungen die Anforderungen der TA-Lärm bzw. des Freizeitlärmerlasses NRW eingehalten werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahme (10.3): Gehölzpflanzung
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Wiesenfläche im westlichen Grundstücksteil ist eine Pflanzung aus bodenständigen Gehölzen anzulegen. Als Gehölzarten sind zu verwenden: z. B. „Feldahorn, Hainbuche als Solitärgehölze, Mindestqualität 150 - 200 cm hoch, mind. 1 Gehölz je 150 m²; Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Liguster, Schneeball " als verpflanzte Sträucher, Mindestqualität 80 - 120 cm, mind. je 1 Gehölz je 2 m². Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme (10.2): Waldsaum
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist ein Waldsaum aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche anzulegen. Die Pflanzungen innerhalb der Abstandsfläche zu Bauwerken ist durch pflegende Maßnahmen (z. B. "Auf den Stock setzen") dauerhaft niedrig zu halten. Die Höhe soll 10 m nicht überschreiten, starkstämmige Großbäume sind zu verhindern. Die standsichere Durchwurzelung der Böschung ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme (10.4): Aufforstung
Im o.g. Bereich ist ein Buchen-Eichenwald anzulegen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Begrünung der Stellplätze
In der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind in Summe mindestens 9 großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang min. 18 - 20 cm) in einer mindestens 4 m² großen Baumscheibe bzw. einem Pflanzbeet zu pflanzen. Auszuwählen sind standortgerechte Arten, wie z.B. Esche, Amberbaum oder Stieleiche. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

8. Hinweise

Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf)
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen und mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Baugeländeteilflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellung, Schützengräben usw.) vorhanden waren und die vermuteten Bombenblindgängereinschlagstellen, sind mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen.