

BESTANDSANGABEN	
	Wohngebäude
	Baum
	Hecke
	Laterne
	Höhen über NN
	Kanaldeckel
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Hydrant (unterird.)
	Verkehrsschild
	Abbruch
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
GH	Gebäudehöhe (m NN)
WH	Wandhöhe (m NN)
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
	Baugrenze
BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN	
FD	Flachdach
VERKEHRSLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche
	Sportanlage
	Spielplatz
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Plangebietsgrenze
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Garagen
	Stellplätze
	Tiefgarage mit Zuordnung
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
	Vorgarten
	Baumerhalt
	Heimbuchenreihe zu pflanzen
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 8.2 und Nr. 8.3 der textlichen Festsetzungen L1, L2, ... = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
	Lärmschutzanlage mit Eintragung der Gesamthöhe über Gelände
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Darstellung des Bebauungsplans Nr. 216/2
	Städtebaulicher Entwurf
	Verkehrsplanerischer Entwurf
	Parkstand im Straßenraum (gemäßig noch nicht fixiert)
	Verdachtsfläche für das Vorhandensein von Bombenbündelungen (beräumte): ETR 99 Probestwert 537108, 59 Hochwert 9874055, 42

Für den Entwurf: Niemann+Steege

Düsseldorf, den Prof. Dr. Niemann

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

Neuss, den Neuenhausen Düsseldorf, den Prof. Dr. Niemann

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.08.2012 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 20.10.2012 örtlich bekanntgemacht.

Neuss, den Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 19.04.2013 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 11.10.2013 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 14.10.2013 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 11.10.2013 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 18.10.2013 Der Bürgermeister

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

Neuss, den 14.10.2013 Der Bürgermeister Dipl.-Ingenieur

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 24.10.2012 bis 07.11.2012. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 20.10.2012.

Neuss, den Der Bürgermeister

Nach örtlicher Bekanntmachung am 11.05.2013 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 23.05.2013 bis 24.06.2013 einschließlich öffentlich ausliegen.

Neuss, den Der Bürgermeister

Nach örtlicher Bekanntmachung am 11.05.2013 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.

Neuss, den Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 07.12.2013 örtlich bekanntgemacht worden.

Neuss, den 20.02.2014 Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA wird zeichnerisch in die Teilflächen WA1 und WA2 gegliedert.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die folgenden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:

 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.4 Im Bereich der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind über die in der textlichen Festsetzung 1.2 genannten Nutzungen hinaus ausgeschlossen:

 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO),
 - Gebäude für freie Berufe (§ 13 BauNVO).

1.5 Im Bereich der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB über die in der Festsetzung 1.3 genannten Ausnahmen hinaus auch die folgende Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Signatur "Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Fläche nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmäß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen. Zeichnerisch festgesetzte Wandhöhen als Höchstmäß (WH) sind auf den obersten Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika innerhalb einer jeweils gesondert durch Baugrenzen bestimmten Teilfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezogen.

2.2 Innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis zu 1,0 m auf maximal 20% der Grundfläche zulässig.

Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Im Bereich der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gegenüber seitlichen Grundstücksgrenzen eine Abstandsfläche von 3,0 m nachzuweisen. Dabei sind solche Grundstücksgrenzen als "seitliche" definiert, welche die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berühren und orthogonal zu diesen ausgerichtet sind. Die Regelungen gemäß § 6 Abs. 4 und 5 BauO NRW kommen diesbezüglich nicht zur Anwendung.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Bereich der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn diese eine Tiefe von 2,0 m und eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

- In dem gesamten Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 3,5 m zulässig.
- In der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist ein Vortreten von Bauten vor die höfseitig festgesetzte Baugrenze im Erdgeschoss zulässig, wenn diese der Einhausung von Tiefgarageneinfahrten dienen.
- In der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist ein Vortreten von Bauteilen, die als notwendiges Treppenhaus dienen, vor die straßenseitig festgesetzte Baugrenze zulässig, wenn die Überbetung der Baugrenze eine Tiefe von 0,75 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreitet.
- Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den übrigen Teilen des Plangebiets Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen sowie innerhalb von überbaubaren Flächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

5.3 Innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken (Spielplatzsatzung) der Stadt Neuss vom 19.12.1997 i.d.F. der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 9.11.2001 Spielflächen für Kleinkinder in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 160 m² anzulegen.
- Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 BauGB)**

6.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

7.1 Für die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Grundstückszufahrten ist durch Eintragung von Fahrrechten zugunsten des unmittelbar benachbarten Grundstücks zu sichern, dass diese bei Ein- und Ausfahrtvorgängen durch beide Nachbarn befahren werden dürfen.

7.2 Für die zeichnerisch als Flächen für die Eintragung von Gehrechten gekennzeichneten Wegflächen innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist durch Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern, dass diese dauerhaft für jedermann begangen werden können.
- Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Im Bereich der entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Grünflächen, die Teil der Sportflächen am Jahnestadion sind, ist zum Schutz der Umgebung vor Freizeitlärm eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Gesamthöhe von 6,0 bzw. 7,0 m, bezogen auf die Höhenlage des Spielfelds von 39,3 m NN, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die in den einzelnen Abschnitten der Lärmschutzanlage einzuhaltenen Höhen sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet.

8.2 Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Wohngebäude so auszuführen, dass in den in der Planzeichnung mit den Punkten L 1 bis L 2 markierten Bereichen oberhalb des 1. Obergeschosses dieser Wohngebäude keine Fenster in dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen in Richtung der Sportanlagen am Jahnestadion weisen, soweit diese als Immissionsorte im Sinne der TA Lärm anzusehen wären. Eine Textfassung der TA Lärm wird dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

8.3 Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 3 bis L 10 sowie diesen gegenüber zurückgesetzten Fassadenabschnitten mit gleicher Ausrichtung geführt werden können. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich in solchen Fassadenabschnitten gelegen sind, sind fensterunabhängige schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

- Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite) in Richtung des Konrad-Adenauer-Rings, den Sportanlagen am Jahnestadion sowie dem Grundstück der Görres-Schule als Schallschutzwände (z.B. begrünungsfähige Gabionenwände) mit einer Höhe von 2,0 m anzulegen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist in dem allgemeinen Wohngebiet die Aufnahme von Wohnnutzungen erst zulässig, wenn:
 - durch eine entsprechende elektroakustische Optimierung der Beschallungsanlagen im Bereich der Hockeyfelder am Jahnestadion sowie
 - durch eine Herstellung der Lärmschutzanlage gemäß Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans
- Gründordnerische Festlegungen**

Unter analoger Anwendung von § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden in Übereinstimmung mit der Vorhabenträgerin Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag bindend vereinbart werden:

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, I. und II. Ordnung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Nicht überbaute Tiefgaragen sind zur intensiven Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken.

9.3 Im Bereich der zeichnerisch mit der Festsetzung "Heimbuchenreihe" gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 Heimbüchen, Stammumfang mindestens 18-20 cm, als Baumreihe zu pflanzen.

9.4 Die Oberflächen von Flachdächern von Wohngebäuden sowie Garagen sind mit einem Anteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.5 Die geplante Lärmschutzanlage am Hockeyplatz ist auf der dem Spielfeld abgewandten Seite durch Bepflanzung der Wallanlage mit Gehölzen sowie durch Rankgewächse zu begrünen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
 - Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Die Vorgärten sind - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden - unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 3 bis L 10 sowie diesen gegenüber zurückgesetzten Fassadenabschnitten sind in diesem Bereich nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
 - Außer den gemäß der textlichen Festsetzung 8.4 anzulegenden Gabionenwänden sind in dem allgemeinen Wohngebiet Grundstücksanfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen des Konrad-Adenauer-Rings, öffentlichen Grünflächen sowie dem Grundstück der Görreschule nicht zulässig.

- Ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind innerhalb des Baugebiets nicht zulässig.
 - Auf Grundstücken straßenseitig angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzurängen.
- III Hinweise**
- Baugrundrisiken**
- Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagierungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
- Kampfmittel**
- Sofort bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
- Bodenschutz**
- Ausgekoffertes Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden.
- Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6021, zu verständigen.
- Regenwasserbeseitigung**
- Auf die gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) bestehende Verpflichtung zur Verankerung der auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser wird hingewiesen.
- Trinkwasserschutz**
- Teils des Plangebiets liegen in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der öffentlichen Wassergewinnungsanlage "Broichhof" der Stadtwerke Neuss.
- Lärmschutz**
- Das Plangebiet ist durch Sportlärm vorbelastet.
- Bodendenkmallpflege**
- Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Abschnürung von Erdarbeiten für Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mit der Bodendenkmallpflege erforderlich. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 442

2. Planfassung

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474). Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne aufgehoben.

- Stadionviertel, Kamillianergelände -

Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlage: 6. September 2013

LEGENDE

BESTANDSANGABEN

-  Bestandsgebäude
-  Bestandsbaum

PLANUNGSANGABEN

-  Grenze Geltungsbereich VEP
-  Geltungsbereich Bebauungsplan (vBP)
-  Erweiterungsbereiche (§ 12 Abs. 4 BauGB)
-  Wohngebäude
- Geschossigkeiten
 -  II 2-geschossig
 -  III 3-geschossig
 -  IV 4-geschossig
-  Treppenhaus mit offenem Durchgang zum Innenhof
-  Nebenanlagen / Garagen
-  private Grünflächen
-  öffentlich zugängliche Grünflächen
-  Baum innerhalb des Geltungsbereichs
-  Hecke
-  versiegelte Verkehrsflächen, Stellplätze
-  Umgrenzung Tiefgarage
-  Lärmschutz (Wall / Wand)
-  Fußweg
-  Terrasse
-  Balkon
-  Spielbereich



Vorhabenträger

Neusser Bauverein AG
Am Zollhafen 1
41460 Neuss

Architektur und Städtebau

Büro für Architektur Dipl.-Ing. Horst Hanrath GmbH & Co. KG
Münsterplatz 15-17
41460 Neuss

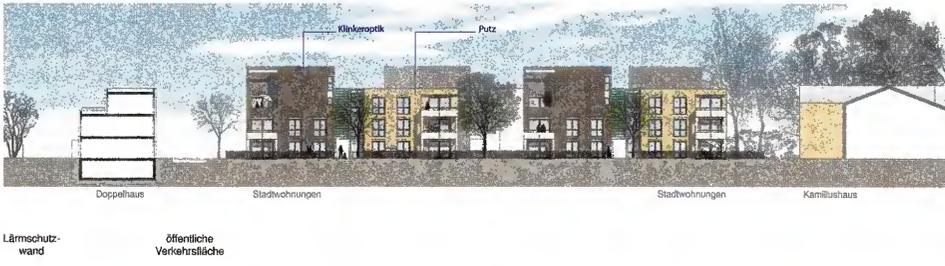
Vorhaben- und Erschließungsplan

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

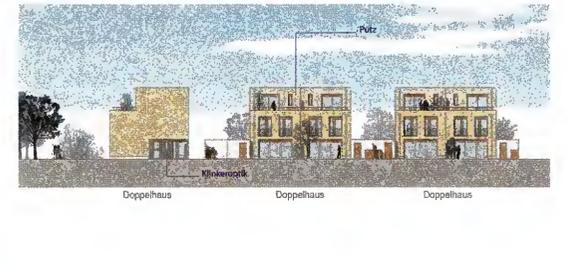
Ansicht B-B M1:500



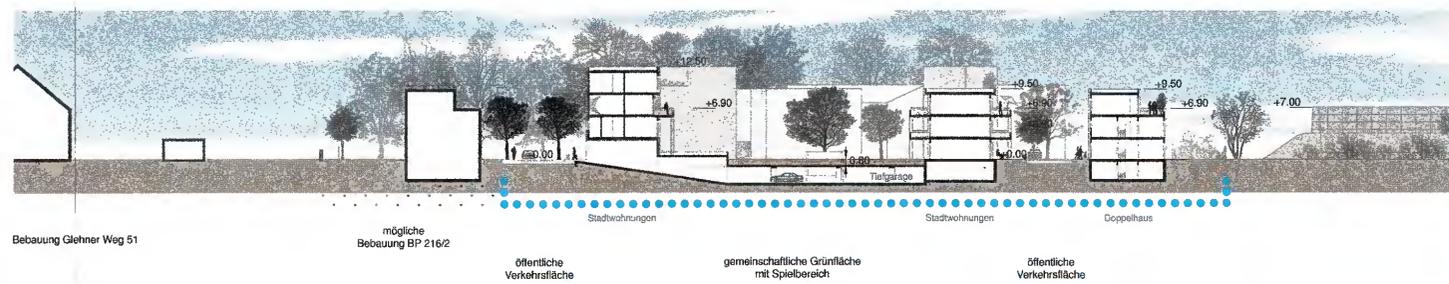
Ansicht C-C M1:500



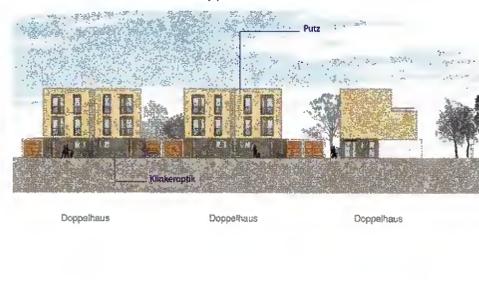
Ansicht Gartenseite der Doppelhäuser M1:500



Schnitt A-A M1:500



Ansicht Straßenseite der Doppelhäuser M1:500



Vorhaben- und Erschließungsplan
Neusser Bauverein AG, Neuss

Bestandteil des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. V 442
- Stadionviertel, Kamillienergelände -
Planfassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1:500

Stand: 29. August 2013

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 442 VEP (2. Planfassung)
- Stadionviertel, Kamillianergelände -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.12.2013 Es gilt die BauNVO 1990

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA wird zeichnerisch in die Teilflächen WA1 und WA2 gegliedert.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- 1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die folgenden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.4 Im Bereich der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind über die in der textlichen Festsetzung 1.2 genannten Nutzungen hinaus ausgeschlossen:
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO),
 - Gebäude für freie Berufe (§ 13 BauNVO).
- 1.5 Im Bereich der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB über die in der Festsetzung 1.3 genannten Ausnahmen hinaus auch die folgende Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.6 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Signatur "Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Fläche nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

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

- 2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen. Zeichnerisch festgesetzte Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den obersten Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika innerhalb einer jeweils gesondert durch Baugrenzen bestimmten Teilfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezogen.
- 2.2 Innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis zu 1,0 m auf maximal 20% der Grundfläche zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.
- 2.3 Im Bereich der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohnhaus eine Wohnung zulässig.

3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Bereich der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gegenüber seitlichen Grundstücksgrenzen eine Abstandsfläche von 3,0 m nachzuweisen. Dabei sind solche Grundstücksgrenzen als "seitliche" definiert, welche die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berühren und orthogonal zu diesen ausgerichtet sind. Die Regelungen gemäß § 6 Abs. 4 und 5 BauO NRW kommen diesbezüglich nicht zur Anwendung.

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

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Bereich der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn diese eine Tiefe von 2,0 m und eine Breite von 5,2 m nicht überschreiten.
- 4.2 In dem gesamten Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 3,5 m zulässig
- 4.3 In der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist ein Vortreten von Bauteilen vor die hofseitig festgesetzte Baugrenze im Erdgeschoss zulässig, wenn diese der Einhausung von Tiefgarageneinfahrten dienen.
- 4.4 In der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist ein Vortreten von Bauteilen, die als notwendiges Treppenhaus dienen, vor die straßenseitig festgesetzte Baugrenze zulässig, wenn die Übertretung der Baugrenze eine Tiefe von 0,75 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreitet.

5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- 5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den übrigen Teilen des Plangebiets Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen sowie innerhalb von überbaubaren Flächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig.
- 5.3 Innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets sind nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken (Spielplatzsatzung) der Stadt Neuss vom 19.12.1997 i.d.F. der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 9.11.2001 Spielflächen für Kleinkinder in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 160 m² anzulegen.

6 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12,14 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Für die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Grundstückszufahrten ist durch Eintragung von Fahrrechten zugunsten des unmittelbar benachbarten Grundstücks zu sichern, dass diese bei Ein- und Ausfahrtvorgängen durch beide Nachbarn befahren werden dürfen.
- 7.2 Für die zeichnerisch als Flächen für die Eintragung von Gehrechten gekennzeichneten Wegeflächen innerhalb der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets ist durch Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern, dass diese dauerhaft für jedermann begangen werden können.

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

- 8.1 Im Bereich der entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Grünflächen, die Teil der Sportflächen am Jahnstadion sind, ist zum Schutz der Umgebung vor Freizeitlärm eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Gesamthöhe von 6,0 bzw. 7,0 m, bezogen auf die Höhenlage des Spielfelds von 39,3 m NN, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die in den einzelnen Abschnitten der Lärmschutzanlage einzuhaltenden Höhen sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet.
- 8.2 Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Wohngebäude so auszuführen, dass in den in der Planzeichnung mit den Punkten L 1 bis L 2 markierten Bereichen oberhalb des 1. Obergeschosses dieser Wohngebäude keine Fenster von dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen in Richtung der Sportanlagen am Jahnstadion weisen, soweit diese als Immissionsorte im Sinne der TA Lärm anzusehen wären. Eine Textfassung der TA Lärm wird dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.
- 8.3 Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 3 bis L 10 sowie diesen gegenüber zurückgesetzten Fassadenabschnitten mit gleicher Ausrichtung geführt werden können. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich in solchen Fassadenabschnitten gelegen sind, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.
- 8.4 Innerhalb der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets sind Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite) in Richtung des Konrad-Adenauer-Rings, den Sportanlagen am Jahnstadion sowie dem Grundstück der Görres-Schule als Schallschutzwände (z.B. begrünungsfähige Gabionenwände) mit einer Höhe von 2,0 m anzulegen.
- 8.5 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist in dem allgemeinen Wohngebiet die Aufnahme von Wohnnutzungen erst zulässig, wenn
- durch eine entsprechende elektroakustische Optimierung der Beschallungsanlagen im Bereich der Hockeyfelder am Jahnstadion sowie
 - durch eine Herstellung der Lärmschutzanlage gemäß Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans

gewährleistet ist, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der betreffenden Wohngebäude an Spieltagen in der sonntäglichen Ruhezeit von 13-15 Uhr im Hinblick auf Geräuschemissionen, die Gegenstand der Regelungen der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) sind, ein Immissionswert von 52 dB(A) eingehalten wird. Der Nachweis über eine schalltechnische Optimierung der Beschallungsanlage der Hockeyfelder gemäß den dazu in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan festgelegten Anforderungen ist durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen zu führen.

Arbeiten zur Herstellung von ansonsten den Bestimmungen dieses Bebauungsplans entsprechenden Gebäuden bleiben zulässig.

9 Grünordnerische Festlegungen

Unter analoger Anwendung von § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden in Übereinstimmung mit der Vorhabenträgerin Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag bindend vereinbart werden:

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, I. und II. Ordnung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Nicht überbaute Tiefgaragen sind zur intensiven Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken.
- 9.3 Im Bereich der zeichnerisch mit der Festsetzung "Hainbuchenreihe" gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 Hainbuchen, Stammumfang mindestens 18-20 cm, als Baumreihe zu pflanzen.
- 9.4 Die Oberflächen von Flachdächern von Wohngebäuden sowie Garagen sind mit einem Anteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 9.5 Die geplante Lärmschutzanlage am Hockeyplatz ist auf der dem Spielfeld abgewandten Seite durch Bepflanzung der Wallanlage mit Gehölzen sowie durch Rankgewächse zu begrünen.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinker-optik) auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Die Vorgärten sind - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden- unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkantstein sowie als Hecken zulässig. Zäune, Tore und Mauern sind in diesem Bereich nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- Außer den gemäß der textlichen Festsetzung 8.4 anzulegenden Gabionenwänden sind in dem allgemeinen Wohngebiet Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen des Konrad-Adenauer-Rings, öffentlichen Grünflächen sowie dem Grundstück der Görresschule nicht zulässig.
- Ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind innerhalb des Baugebiets nicht zulässig.
- Auf Grundstücken straßenseitig angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen.

III Hinweise

Baugrundrisiken

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

Kampfmittel

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Bodenschutz

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

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung

Auf die gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) bestehende Verpflichtung zur Versickerung der auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Trinkwasserschutz

Teile des Plangebiets liegen in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der öffentlichen Wassergewinnungsanlage "Broichhof" der Stadtwerke Neuss.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Sportlärm vorbelastet.

Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Abstimmung von Erdarbeiten für Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mit der Bodendenkmalpflege erforderlich. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.