



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Sondergebiet gemäß § 11 Bauutzungsverordnung (BauNVO) "Krankenhaus"**  
Es sind alle Einrichtungen für eine stationäre Klinik, eine gerontopsychiatrische Tagesklinik und ein Pflegeheim zulässig. Die Nutzungsarten sind durch Einsicht in den jeweiligen Baufeldplan festgelegt.
- 2. Höhe der baulichen Anlagen**  
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technisch bedingte Dachaufbauten auf max. 20% der bebauten Fläche um bis zu 3,50m überschritten werden.
- 3. Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das Regenwasser der Dächflächen der vorhandenen Gebäude und der Zufahrt / Anlieferung ist in die Oberentwässerung zu leiten. Das Regenwasser der Dächflächen des Ergänzungsbau zum vorhandenen Gebäude und aller Zufahrtflächen einschließlich Kurzparkern ist über Vorfluter in die Oberentwässerung zu leiten. Das Regenwasser der Intensiv begrünten Dächflächen darf nicht versickert werden. Die Dächflächenwasser aller anderen Neubauten sind über Riggeln zu versickern. Die Grün- und Wegeflächen sind in Mästen oder seitlich zu versickern. Für jede Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen.
- 4. Immissionsschutz**  
Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Das bewertete Schalldämmmaß R<sub>w</sub> für Außenbauten muss für Außenräume mindestens 35 dB, für Bettenräume min. 40 dB betragen. Die im Plan gekennzeichneten Fassaden zur Nordkanalallee und zur Selkauer Straße liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume muss das bewertete Schalldämmmaß R<sub>w</sub> für Außenbauten min. 40 dB, für Bettenräume min. 45 dB betragen. Evtl. Lüftungen von Bettenräumen im Lärmpegelbereich IV sind schalldämmend auszuführen.
- 5. Anlagen und Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
Im Bereich der unversiegelten Flächen innerhalb der Altflughafen / Auffüllung Nordkanal ist eine 0,30m starke Schicht aus Mutterboden aufzutragen, um einen direkten Kontakt Boden - Mensch vollständig auszuschließen zu können.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Es sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag 84 Bäume neu zu pflanzen. Auf dem Parkplatz südlich der Nordkanalallee sind hiervon min. 33 Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung auf dem Parkplatz hat so zu erfolgen, dass mindestens nach jeweils 6 Stellplätzen eine Baumschneise angeordnet wird. Es sind standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang 16 / 20 zu verwenden. Die Arten sind der Liste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Die Flächenfläche der neu zu errichtenden Gebäude mit Ausnahme der als Therapieläden genutzten Bereiche sind extensiv zu begrünen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Augustinusstraße und an der Nordkanalallee sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie durch Neupflanzung in geeigneter Weise zu ergänzen. Die vorhandenen Hecken im Bereich des Parkplatzes südlich der Nordkanalallee sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 7. Hinweise**  
Empfehlung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf): Bei Ausarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Vertiefungen, Inhomogenitäten empfohlen. Größere sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeistation ist dann unverzüglich zu verständigen. Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrücken etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitskontrolle durchzuführen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Fließes. Das Gebiet ist nicht vor Hochwasser geschützt und kann bei Eintritt des sog. Bemessungsschneewassers in den Bereich überflutet werden, die eine Geländehöhe von 37,19 m ü. NN unterschreiten.

STADT NEUSS  
Bebauungsplan Nr. 451

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 3216), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.1993 (BGBl. I S. 446), in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 26), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (BGBl. I Nr. 6, S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2000 (BGBl. I Nr. 6, S. 325) und der Änderungsverordnung für die Land Nordrhein-Westfalen (ÄOV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2005 (GV NRW S. 486).

- Augustinusviertel, Nordkanalallee (St. Josef-Krankenhaus) -  
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: Oktober 2007  
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere an Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 52, 50/01 u. 50/1.

BESTANDSANGABEN	KREISZEICHEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	□	Wohnungsbau (§ 9 Bau NVO)
Wirtschaftsgebäude	▨	Misches Wohngebiet (§ 9 Bau NVO)
Garage	▨	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Bau NVO)
Anzahl der Vollgeschosse	IV	Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
Bauweise	○	Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
Baum	○	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
Latene	○	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
Holzbohlen über NN	○	Industriegebiet (§ 11 Bau NVO)
Kanaldeckel	○	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)
		Kriegszone
		Gemeinschaftszone
		Flughafenzone
		Flurabgrenzung
		Nutzungsgrenze
		Fluss
		Wasser
		Grünfläche
		Baum
		Hecke
		Mauer

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN
0,4 Grundfläche (GF)	□ offene Bauweise	FD Flächhoch
Geschlossenes (GF)	□ geschlossene Bauweise	SD Seitlich
Baumesselschiff	□ nur Einzelhäuser zulässig	PD Fußhoch
Y Zahl der Vollgeschosse als Höhegrenze	△ nur Doppelhäuser zulässig	WD Waldhoch
IV-Y Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höhegrenze	△ nur Hausgruppen zulässig	4P Dachtragung
Zahl der Vollgeschosse zuzüglich	△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Wha Wohnhaus
TH Traufhöhe (Höhegrenze)	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Fl Flächhoch
PH Traufhöhe (Höhegrenze)	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	M Mauer
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höhegrenze)	□ Baum	
OE: Oberkante Erdgeschoss	□ Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Stellplatzfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	Offene Grünfläche
Fußweg	Küche	Private Grünfläche
Radweg	Kultur	Parkplatz
Motorische Parkfläche	Wohnplatz	Freizeitanlage
Stellplatz	Schutzraum	Sportplatz
Stellplatzgruppe	offene Verwertung	
Stellplatzgruppe	Stellplatzgruppe	
Eintrittsbereich	Eintrittsbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Planzeichengrenze	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Umgrenzung von Flächen mit Beständen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten
Garage	Umgrenzung von Flächen, deren Status eindeutig als unversiegelte Flächen, festgelegt sind
Gemeinschaftsfläche	Bäume zu erhalten
Gewässer	Lärmschutzmaßnahmen
Caport	
Neueingänge	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Fläche für Versorgungsanlagen
CE Compaktinsel
Gas
Elektrizität
Wasser
Abfall
Absorber

<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 10.4.2008</p> <p>St. Josef-Krankenhaus</p>	<p>Die Überprüfung der Bestandsunterlagen auf die Übereinstimmung mit der städtebaulichen Planung werden bestätigt.</p>
<p>Ausfertigung: Liegenschaftsamt Neuss, den 10.4.2008</p> <p>St. Josef-Krankenhaus</p>	<p>Neuss, den 10.4.2008</p> <p>St. Josef-Krankenhaus</p>
<p>Dieser Plan gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.07 genehmigt worden. Die Aufhebung wurde am 18.08.2008 an der Liegenschaftsbehörde.</p>	<p>Die öffentliche Ladung und Anhörung zum Planentwurf erfolgt gemäß § 1 (1) BauGB in der Zeit vom 18.08.2008 bis zum 25.08.2008. Die abschließende Bekanntmachung der öffentlichen Ladung wird Anfang September 2008 erfolgen.</p>
<p>Nach dem Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (5) BauGB die Auslegung dieses Planes beschlossen.</p>	<p>Nach abschließender Bekanntmachung am 18.08.2008 hat der Rat der Stadt Neuss gemäß § 3 (5) BauGB in der Zeit vom 18.08.2008 bis zum 25.08.2008 beschlossen, diesen Plan anzunehmen, ohne öffentlich anzuhören.</p>
<p>Dieser Plan ist aufgrund der vergleichbaren Ausweisung gemäß § 4a (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.07 genehmigt worden. Die Aufhebung der Planung hinsichtlich Änderungen sind in dieser Planung enthalten.</p>	<p>Nach abschließender Bekanntmachung am 18.08.2008 hat der Rat der Stadt Neuss gemäß § 4a (1) BauGB in der Zeit vom 18.08.2008 bis zum 25.08.2008 beschlossen, diesen Plan anzunehmen, ohne öffentlich anzuhören.</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluss gemäß § 1 (1) BauGB mit 17.05.08 als Sachverwalter am 08.05.08 als Sachverwalter.</p>	<p>Gemäß § 18 (2) BauGB ist diese Bebauungsplanung am 26.06.08 als Sachverwalter am 08.05.08 als Sachverwalter.</p>
<p>Neuss, den 02.07.09</p>	<p>Neuss, den 02.07.09</p>

Die in roten Farbe angelegten Zeichen, Symbole und Linien (Ausgenommen Bauwerk) haben nur erläuternden Charakter und sind keine verbindlichen Festsetzungen.

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 451 (2. Planfassung)  
- Augustinusviertel, Nordkanalallee (St. Josef Krankenhaus) -

Redaktionelle Anmerkung:    Rechtskraft 26.06.2008    Es gilt die BauNVO 1990

### **1. Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Krankenhaus"**

Es sind alle Einrichtungen für eine stationäre Klinik, eine geronto-psychiatrische Tagesklinik und ein Pflegewohnheim zulässig. Die Nutzungsarten sind durch Einschrieb innerhalb der jeweiligen Baufelder festgelegt.

### **2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technisch bedingte Dachaufbauten auf max. 20% der bebauten Fläche um bis zu 3,50m überschritten werden.

### **3. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Regenwasser der Dachflächen der vorhandenen Gebäude und der Zufahrt / Anlieferung ist in die Obererft zu leiten.

Das Regenwasser der Dachflächen des Ergänzungsbaus zum vorhandenen Gebäude und aller Zufahrtsflächen einschließlich Kurzparkern ist über Vorfilter in die Obererft zu leiten.

Das Regenwasser der intensiv begrünten Dachflächen darf nicht versickert werden.

Die Dachflächenwasser aller anderen Neubauten sind über Rigolen zu versickern.

Die Grün- und Wegeflächen sind in Mulden oder seitlich zu versickern.

Für jede Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen.

### **4. Immissionsschutz**

Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Das bewertete Schalldämmmaß  $R_w$  für Außenbauteile muss für Aufenthaltsräume mindestens 35 dB, für Bettenräume min. 40 dB betragen.

Die im Plan gekennzeichneten Fassaden zur Nordkanalallee und zur Selikumer Straße liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das bewertete Schalldämmmaß  $R_w$  für Außenbauteile min. 40 dB, für Bettenräume min. 45 dB betragen. Evtl. Lüftungen von Bettenräumen im Lärmpegelbereich IV sind schallgedämmt auszuführen.

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

Im Bereich der unversiegelten Flächen innerhalb der Altablagerung / Auffüllung Nordkanal ist eine 0,30m starke Schicht aus Mutterboden aufzutragen, um einen direkten Kontakt Boden - Mensch vollständig ausschließen zu können.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Es sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag 84 Bäume neu zu pflanzen. Auf dem Parkplatz südlich der Nordkanalallee sind hiervon min. 35 Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung auf dem Parkplatz hat so zu erfolgen, dass mindestens nach jeweils 6 Stellplätzen eine Baumscheibe angeordnet wird.

Es sind standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang 18 / 20 zu verwenden. Die Arten sind der Liste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Flachdächer der neu zu errichtenden Gebäude mit Ausnahme der als Therapiegärten genutzten Bereiche sind extensiv zu begrünen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Augustinusstraße und an der Nordkanalallee sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie durch Neupflanzung in geeigneter Weise zu ergänzen. Die vorhandenen Hecken im Bereich des Parkplatzes südlich der Nordkanalallee sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen

## **7. Hinweise**

Empfehlung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf):  
Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins. Das Gebiet ist nicht vor Hochwasser geschützt und kann bei Eintritt des sog. Bemessungshochwassers in den Bereichen überflutet werden, die eine Geländehöhe von 37,19 m ü. NN unterschreiten.