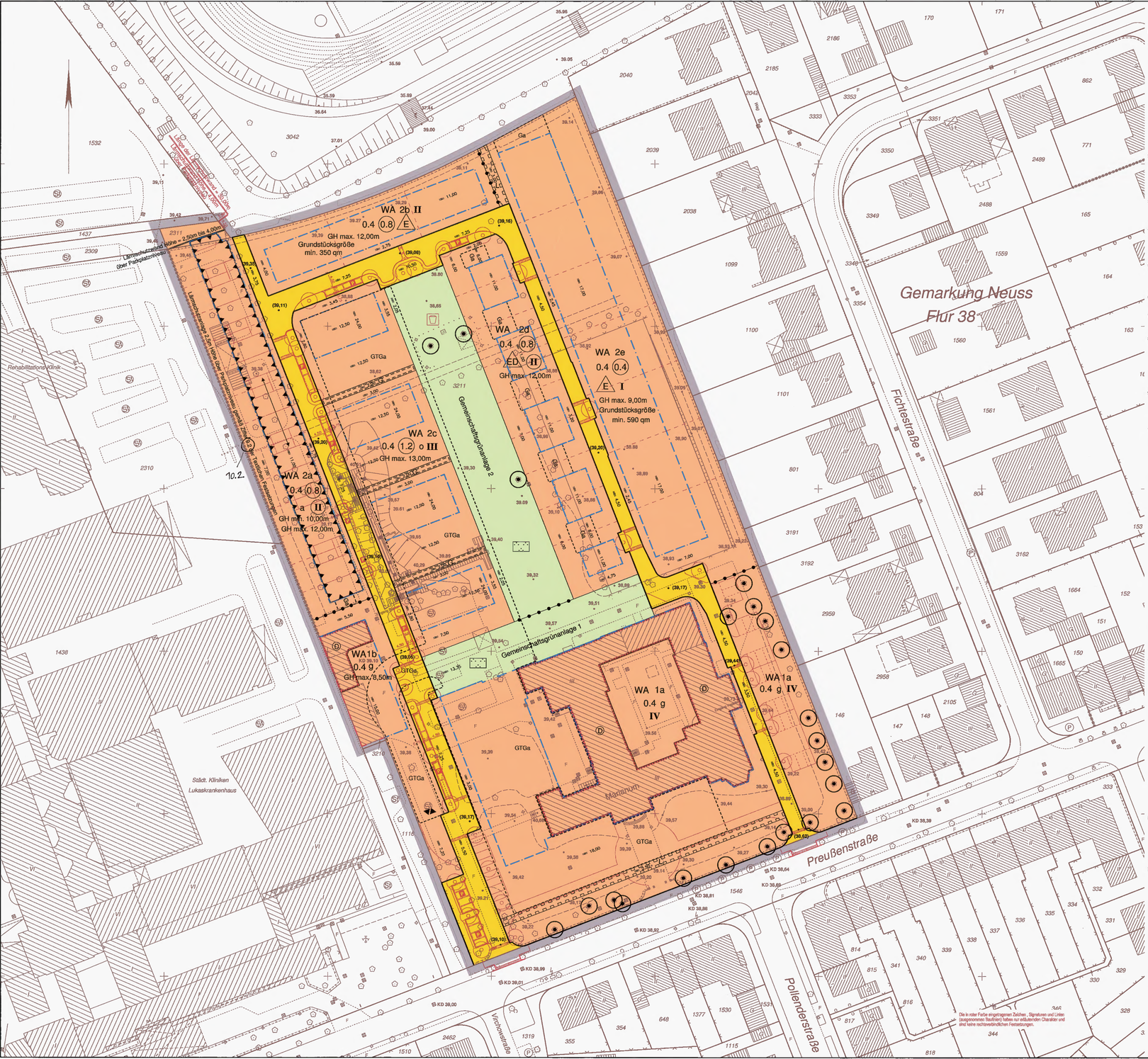


# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten "WA1" und "WA2" festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Nutzungen nicht zulässig:

– Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Nutzungen nicht zulässig:

– die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl durch

– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und ihre Zufahrten

im Baufeld WA1a bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, in dem Baufeld WA2c bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für das zeichnerisch festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Grenzlinie zwischen dem Baugrundstück und der dieses erschliessenden Straße.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist für das Baufeld WA2e eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Gebäude, die als Garage oder zu Abstellzwecken genutzt werden, sind ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen eines Gebäudes auch dann zulässig, wenn sie eine mittlere Wandhöhe über 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze aufweisen.

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

4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO darf im Baufeld WA1a des Allgemeinen Wohngebiets die Baugrenze, welche die überbaubare Fläche nach Norden begrenzt, durch Balkone um höchstens 3 m auf einer Länge von bis zu 20 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade überschritten werden.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Baufeld WA2a im ausschließlich im 1. Obergeschoss für vorspringende geschlossene Bauteile mit Schlafzimmerfunktion eine Überschreitung der Baugrenze auf der gesamten Länge der betreffenden Fassade um bis zu 1,2 m zulässig.

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

5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baufeld WA2c des Allgemeinen Wohngebiets offene Stellplätze unzulässig. Garagenstellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baufeldern WA2a, WA2d und WA2e im Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets Stellplätze in überdachten Garagen sowie ganz oder teilweise überdachte offene Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie des festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Garagen" zulässig.

**6 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern WA2b und WA2e in Wohngebäuden höchstens je zwei Wohnungen zulässig.

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

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in dem Baufeld WA2c Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

**8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a, 25b BauGB)**

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen zu begrünen. Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen I. und II. Ordnung als Hochstämme mit einem Mindest-Stammumfang von 30-35 cm vorzunehmen. Wege sind mit wasserspeichernden Belägen zu befestigen und über die befestigte Bodenzone zu entwässern.

8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer durchwurzelungsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm Stärke sowie zusätzlich einer geeigneten Drainschicht zu überdecken. An Baumstandorten ist die Substratschicht auf 80 cm zu bemessen.

8.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in den festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt mindestens 25 standortgerechte Straßenbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben sind auf mindestens 6 qm zu bemessen und dauerhaft zu begrünen.

**9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuss (Stadtentwässerung Neuss) für die Führung, Wartung und Erneuerung von Abwasserkanälen zu belasten.

9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "G" gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets und ihrer Besucher zu belasten.

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

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Baufeld WA2a des Allgemeinen Wohngebiets eine in Nord-Süd-Richtung durchgehend zu entwickelnde Bebauung als Lärmschutzeinrichtung (Gebäudehöhe von Hauptgebäuden 10 m über Geländeoberkante) zu errichten und deren Bestand dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern.

Im Baufeld WA2a sind seitliche Grenzstellende zu Grundstücksgrenzen, an die nicht angebaut wird, stets auf 3,0 m zu bemessen. In den seitlichen Grenzabständen sind Garagen oder zu Abstellzwecken genutzte Gebäude mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über Gelände zu errichten. Diese müssen sowohl an das Hauptgebäude als auch die Grundstücksgrenze zu dem Innerhalb des Baufeldes bewachsen gelegenen Baugrundstück unmittelbar angeschlossen werden.

Im Baufeld WA2a sind Einfahrungen von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach zulässig. Einfahrungen von Nebenanlagen sind als Satel- oder Pultdach zulässig. Pultdächer von Nebenanlagen sind mit einer zur Straße hin ausgerichteten Traufe zu errichten.

10.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Baufelder WA1b und WA2a des Allgemeinen Wohngebiets durch eine zwischen der grenzständigen Bebauung im WA1b ("Riemiar") und der westlichen Begrenzung des Baubegrenzlinie entlang der Geltungsbereichsgrenze geführte, durchgängig geschlossene Lärmschutzanlage von 2,5 m Höhe gegen gewebliche Schallemissionen zu schützen. Die in nord-südlicher Richtung verlaufenden Abschnitte der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Grenzmauer an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind in die Lärmschutzanlage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind die Mauerabschnitte sind an gleicher Stelle und mit gleicher schallabschirmender Wirkung zu ersetzen.

Der Mauerabschnitt an der nördlichen Außengrenze des Baufelds WA2a des Allgemeinen Wohngebiets ist mit einer gleichmäßig gestalten Höhenentwicklung von 2,5 m am westlichen Ende bis 4,0 m am östlichen Ende zu errichten. Dazu ist der Mauerabschnitt in vier gleich lange Teile zu gliedern, die jeweils um 0,5 m höher auszubilden sind als das westlich anschließende Teilstück.

10.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Baufeld WA2a des Allgemeinen Wohngebiets im Erdgeschoss die Anordnung von Nachtzeit als besonders schutzbedürftigen, dauerhaft zum Schlafen genutzten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einer Ausrichtung zu der lärmzugewandten westlichen Gebäudeseite unzulässig.

10.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Baufeld WA1b des Allgemeinen Wohngebiets in Gebäuden in zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen keine Fenster zulässig, die in Richtung Westen orientiert sind.

Von dieser Festsetzung können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies aus Gründen des Brandschutzes zur Sicherung des "zweiten Rettungsweges" jeweils erforderlich ist.

10.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Baufeld WA1a in einem Abstand von bis zu 40 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entfernt zum dauernden Aufenthalt geeignete Räume mit einer Ausrichtung nach Westen nur dann zulässig, wenn die zu öffnenden Fenster dieser Räume durch geeignete baulichnische Elemente dauerhaft von außen gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen geschützt werden. Fenster oberhalb des 1. Obergeschosses (Dachfenster) sind in diesem Baufeld nur mit einer Ausrichtung nach Osten zulässig.

Die betreffenden Schutzvorkehrungen, wie z.B. hinterlüftete Festverglasungen oder die äußere Haut von Doppelfassaden, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 10 dB aufweisen. Ein für die Raumlüftung ausreichender dauerhafter Luftwechsel ist baulichnisch sicherzustellen.

10.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets Anlagen für gesundheitliche oder soziale Zwecke, die als Krankenhaus oder Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm zu beurteilen sind, so zu errichten, dass keine schutzbedürftige Räume in Richtung der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ausgerichtet sind.

Alternativ können zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zu der lärmzugewandten Außenfassade ausgerichtet sind, durch geeignete baulichnische Elemente dauerhaft gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen geschützt werden. Die betreffenden Schutzvorkehrungen, wie z.B. hinterlüftete Festverglasungen oder die äußere Haut von Doppelfassaden, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufweisen. Ein für die Raumlüftung ausreichender dauerhafter Luftwechsel ist baulichnisch sicherzustellen.

10.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Schutz vor zukünftigen Wohnen sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Dienstschlafgelegenheiten in Beherbergungsbetrieben befinden, nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 geführt werden können. Dabei ist der Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der genannten Norm zugrunde zulegen.

**11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

11.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist im Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets die Aufnahme von Wohnnutzungen erst zulässig, wenn

– dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass Meidenschutz- und Pokalspiele auf dem Hockeyplatz(Ost) des Jahnstadions an höchstens 18 Tagen im Jahr (innerhalb der gemäß § 2 Abs. 5 der Ambrahmen Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 1. BImSchV) einschließlenden Ruhezeiten stattfinden werden.

Der v.g. Regelung in Satz 1 dieser Festsetzung steht hinsichtlich der Aufnahme von Wohnnutzungen gleich, dass der Betrieb des Hauptsportfeldes des Jahnstadions aufgegeben ist und die Aufgabe öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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

11.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist in dem Teilgebiet WA2c des Allgemeinen Wohngebiets die Aufnahme von Wohnnutzungen in Bezug auf die Festsetzung Ziffer 11.1 außerdem solange unzulässig, bis

– die Errichtung der Lärmschutzvorkehrungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziffer 10.1 erfolgt und deren Bestand öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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

11.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist im Teilgebiet WA2b des Allgemeinen Wohngebiets die Aufnahme von Wohnnutzungen in Bezug auf die Festsetzungen Ziffern 11.1 und 11.2 außerdem erst zulässig, wenn

– die Errichtung einer Lärmschutzwand von 4m Höhe in dem in der Planzeichnung in Roteintragung dargestelltten Verlauf auf den Flächen des Jahnstadions (Gemarkung Neuss, Flur 38, Flurstück Nr. 3042) und im Anschluss an die Lärmschutzanlage gemäß der Festsetzung 10.3, oder einer Lärmschutzanlage mit gleicher Wirkung an anderer Stelle eingeschlossenen erfolgt sowie deren Bestand dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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

**Quellen**

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998, (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503); DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989), VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzelemtlichtungen", August 1987 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987). Die DIN-Mitteilungen werden herausgeben durch: DIN Deutsches Institut für Normung e. V. und sind zu beziehen Oder: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

## 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 Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets erlassen:

– Als Fassadenmaterial sind Putz und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

– In den Baufeldern WA2b, WA2c, WA2d und WA2e des Allgemeinen Wohngebiets sind Einrückungen als Satteldach, Pultdach sowie als Staffelgeschosse zulässig. Flachdächer sind außer in Kombination mit Staffelgeschossen nur an untergeordneten Bauteilen zulässig.
Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

## III Kennzeichnungen und Hinweise

**1. Immissionen**

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch Geräuschimmissionen aus unterschiedlichen Quellen; hierzegen werden im Bebauungsplan Vorkehrungen getroffen u.a. durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Im Endgeschossbereich des WA2a wird der Immissionsrichtwert für WA durch Geräuschimmissionen aus dem Bereich des westlich angrenzenden Krankenhausgeländes im Nachtzeitraum überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten.

**2. Bodenschutz**

Im Plangebiet sind zum Teil Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Für den Teil, dass Bodenmassen auf dem Plangebiet in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet aufr bzw. eingebracht werden sollen, muss die Bewergnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeschlossen werden; dabei ist § 12 BBodSchV zu beachten.

**3. Kampfmittel**

Teile des Bodens im Plangebiet müssen durch den Kampfmittelräumdienst mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Dieser ist dazu bis auf den gewachsenen Bereich abzuschieben.

In den übrigen Teilen des Plangebiets sind Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst an der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

**4. Regenwasserbeseitigung**

4.1 Im Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets anfallende Niederschlagswässer sollen zukünftig im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsgrünanlagen über unterirdische Rigolen versickert werden.

4.2 Im Baufeld WA2a des Allgemeinen Wohngebiets sowie auf den öffentlichen/verkehrsrechtlichen Inselhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswässer können, sofern die im Hinweis gemäß Ziff. 4.1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4.3 Die im Bereich der übrigen Baufelder im Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück oder über Rigolen im Bereich der Gemeinschaftsgrünanlagen zu versickern.

# 2. Planfassung

# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 454

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 (PlanzVW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 ( GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332) und der Gemeindeordnung 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 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

## - Stadionviertel, Preußenstraße (Marianum) -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Februar 2008

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 des Bebauungsplanes Nr.

### BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40,51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.7 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- B.O. Baumassenzahl
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH Gebäudehöhe
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- 45° Dachneigung
- Whs Wohnhaus
- Firstrichtung
- Lärmschutzanlage (Wand / Mauer)
- Baulinie
- Baugrenze

### BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach

### VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- F Fußweg
- R Radweg
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- (43,27) Straßenbühen, festgesetzt
- Ein- und Ausfahrten

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- K Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Garagen
- Stellplätze
- Tiefgaragen
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftstiefgaragen
- Carport
- Nebenanlagen
- Leitungsrecht gemäß Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen
- Geh-recht gemäß Nr. 9.2 der textl. Festsetzungen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- (D) Denkmalgeschützt

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compakteinheit
- Gas
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser

Für den Entwurf : Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
I.V.
Beigeordneter — I.A. Ltd. Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 8.9.2008
Der Bürgermeister
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt : Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 8.9.2008
Der Bürgermeister
I.V.
Stadtvermesser — I.A. Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom bis aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der ortsüblichen Bekanntmachung ist erfolgt am
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Auflegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom bis
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auflegung und Anhörung erfolgte am
Neuss, den
Der Bürgermeister

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

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich/öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in Teilbereichen nochmals mit dem Ziel einer weiteren Konkretisierung fortentwickelt. Die Änderungen gegenüber der ersten Planfassung sind in dieser Planfassung enthalten.
Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 07.08.08 über die Änderungen und die Möglichkeit der Stellungnahme unterrichtet.
Neuss, den 7.10.08
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 7.4.09 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 03. JULI 2009
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 8.4.09 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 03. JULI 2009
Der Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 454 (2. Planfassung)
- Stadionviertel, Preußenstraße (Marianum) -

*Redaktionelle Anmerkung:* *Rechtskraft 08.04.2009* *Es gilt die BauNVO 1990*

## I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten "WA1" und "WA2" festgesetzt

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets folgende Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl durch

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und ihre Zufahrten

im Baufeld WA1 a bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, in dem Baufeld WA2c bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für das zeichnerisch festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Grenzlinie zwischen dem Baugrundstück und der dieses erschliessenden Straße.

## 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist für das Baufeld WA2a eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Gebäude, die als Garage oder zu Abstellzwecken genutzt werden, sind ohne eigene Abstandflächen sowie in den Abstandflächen eines Gebäudes auch dann zulässig, wenn sie eine mittlere Wandhöhe über 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze aufweisen.

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

4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO darf im Baufeld WA1 a des Allgemeinen Wohngebiets die Baugrenze, welche die überbaubare Fläche nach Norden begrenzt, durch Balkone um höchstens 3 m auf einer Länge von bis zu 20 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade überschritten werden.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Baufeld WA2a im ausschließlich im 1. Obergeschoss für vorspringende geschlossene Bauteile mit Schallschutzfunktion eine Überschreitung der Baugrenze auf der gesamten Länge der betreffenden Fassade um bis zu 1,2 m zulässig.

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

5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Baufeld WA2c des Allgemeinen Wohngebiets offene Stellplätze unzulässig. Garagenstellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baufeldern WA2a, WA2d und WA2e im Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets Stellplätze in oberirdischen Garagen sowie ganz oder teilweise überdachte
offene Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Garagen" zulässig.

## 6 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern WA2b und WA2e in Wohngebäuden höchstens je zwei Wohnungen zulässig.

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

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in dem Baufeld WA2c Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

## 8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a, 25b BauGB)

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen zu begrünen. Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen I. und Ordnung als Hochstämme mit einem Mindest-Stammumfang von 30-35 cm vorzunehmen. Wege sind mit wassergebundenen Belägen zu befestigen und über die belebte Bodenzone zu entwässern.

8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer durchwurzelungsfähigen Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke sowie zusätzlich einer geeigneten Drainschicht zu überdecken. An Baumstandorten ist die Substratschicht auf 80 cm zu bemessen.

8.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in den festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt mindestens 25 standortgerechte Straßenbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben sind auf mindestens 6 qm zu bemessen und dauerhaft zu begrünen.

## 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuss (Stadtentwässerung Neuss) für die Führung, Wartung und Erneuerung von Abwasserkanälen zu belasten.

9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "G" gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets und ihrer Besucher zu belasten.

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

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Baufeld WA2a des Allgemeinen Wohngebiets eine in Nord-Süd-Richtung durchgehend zu entwickelnde Bebauung als Lärmschutzeinrichtung (Gebäudehöhe von Hauptgebäuden 10 m über Geländeoberkante) zu errichten und deren Bestand dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern.

Im Baufeld WA2a sind seitliche Grenzabstände zu Grundstücksgrenzen, an die nicht angebaut wird, stets auf 3,0 m zu bemessen. In den seitlichen Grenzabständen sind Garagen oder zu Abstellzwecken genutzte Gebäude mit einer Höhe von mindestens 4,8 m über Gelände zu errichten. Diese müssen sowohl an das Hauptgebäude als auch die Grundstücksgrenze zu dem innerhalb des Baufeldes benachbart gelegenen Baugrundstück unmittelbar angeschlossen werden.

Im Baufeld WA2a sind Eindachungen von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach zulässig. Eindachungen von Nebenanlagen sind als Sattel- oder Pultdach zulässig. Pultdächer von Nebenanlagen sind mit einer zur Straße hin ausgerichteten Traufe zu errichten.

10.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Baufelder WA1 b und WA2a des Allgemeinen Wohngebiets durch eine zwischen der grenzständigen Bebauung im WA1 b ("Remise") und der westlichen Begrenzung des Stadiongeländes entlang der Geltungsbereichsgrenze geführte, durchgängig geschlossene Lärmschutzanlage von 2,5 m Höhe gegen gewerbliche Schallimmissionen zu schützen. Die in nord-südlicher Richtung verlaufenden Abschnitte der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Grenzmauer an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind in die Lärmschutzanlage zu integrieren. Abgängige Abschnitte dieser Mauerabschnitte sind an gleicher Stelle und mit gleicher schallabschirmender Wirkung zu ersetzen.

Der Mauerabschnitt an der nördlichen Außengrenze des Baufelds WA2a des Allgemeinen Wohngebiets ist mit einer gleichmäßig gestuften Höhenentwicklung von 2,5 m am westlichen Ende bis 4,0 m am östlichen Ende zu errichten. Dazu ist der Mauerabschnitt in vier gleich lange Teile zu gliedern, die jeweils um 0,5 m höher auszubilden sind als das westlich anschließende Teilstück.

10.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Baufeld WA2a des Allgemeinen Wohngebiets im Erdgeschoss die Anordnung von zur Nachtzeit als besonders schutzbedürftigen, dauerhaft zum Schlafen genutzten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einer Ausrichtung zu der lärmzugewandten westlichen Gebäudeseite unzulässig.

10.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Baufeld WA1 b des Allgemeinen Wohngebiets in Gebäuden in zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen keine Fenster zulässig, die in Richtung Westen orientiert sind.

Von dieser Festsetzung können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies aus Gründen des Brandschutzes zur Sicherung des "zweiten Rettungsweges" jeweils erforderlich ist.

10.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Baufeld WA1 a in einem Abstand von bis zu 40 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entfernt zum dauernden Aufenthalt geeignete Räume mit einer Ausrichtung nach Westen nur dann zulässig, wenn die zu öffnenden Fenster dieser Räume durch geeignete bautechnische Elemente dauerhaft von außen gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Im WA2a des Allgemeinen Wohngebiets sind zum dauernden Aufenthalt geeignete Räume im 1. Obergeschoss mit einer Ausrichtung nach Westen, Nordwesten oder Norden nur dann zulässig, wenn die zu öffnenden Fenster dieser Räume durch geeignete bautechnische Elemente dauerhaft von außen gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen geschützt werden. Fenster oberhalb des 1. Obergeschosses (Dachfenster) sind in diesem Baufeld nur mit einer Ausrichtung nach Osten zulässig.

Die betreffenden Schutzeinrichtungen, wie z.B. hinterlüftete Festverglasungen oder die äußere Haut von Doppelfassaden, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 10 dB aufweisen. Ein für die Raumlüftung ausreichender dauerhafter Luftwechsel ist bautechnisch sicherzustellen.

10.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets Anlagen für gesundheitliche oder soziale Zwecke, die als Krankenhaus oder Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm zu beurteilen sind, so zu errichten, dass keine schutzbedürftige Räume in Richtung der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ausgerichtet sind.

Alternativ können zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zu der lärmzugewandten Außenfassade ausgerichtet sind, durch geeignete bautechnische Elemente dauerhaft gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen geschützt werden. Die betreffenden Schutzeinrichtungen, wie z.B. hinterlüftete Festverglasungen oder die äußere Haut von Doppelfassaden, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufweisen. Ein für die Raumlüftung ausreichender dauerhafter Luftwechsel ist bautechnisch sicherzustellen.

10.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Fassaden zum dauernden Wohnen sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 geführt werden können. Dabei ist der Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der genannten Norm zugrunde zulegen.

## 11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist im Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets die Aufnahme von Wohnnutzungen erst zulässig, wenn

- dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass Meisterschafts- und Pokalspiele auf dem Hauptsportfeld des Jahnstadions an höchstens 18 Tagen im Jahr innerhalb der gemäß § 2 Abs. 5 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) einzuhaltenden Ruhezeiten abgehalten werden.

Der v.g. Regelung in Satz 1 dieser Festsetzung steht hinsichtlich der Aufnahme von Wohnnutzungen gleich, dass der Betrieb des Hauptsportfeldes des Jahnstadions aufgegeben ist und die Aufgabe öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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

11.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist in dem Teilgebiet WA2c des Allgemeinen Wohngebiets die Aufnahme von Wohnnutzungen in Bezug auf die Festsetzung Ziffer 11.1 außerdem solange unzulässig, bis

- die Errichtung der Lärmschutzvorkehrungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziffer 10.1 erfolgt und deren Bestand öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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

11.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist im Teilgebiet WA2b des Allgemeinen Wohngebiets die Aufnahme von Wohnnutzungen in Bezug auf die Festsetzungen Ziffern 11.1 und 11.2 außerdem erst zulässig, wenn

- die Errichtung einer Lärmschutzwand von 4m Höhe in dem in der Planzeichnung in Roteintragung dargestellten Verlauf auf den Flächen des Jahnstadions (Gemarkung Neuss, Flur 38, Flurstück Nr. 3042) und im Anschluss an die Lärmschutzanlage gemäß der Festsetzung 10.2, oder einer Lärmschutzanlage mit gleicher Wirkung an anderer Stelle abgeschlossenen erfolgt sowie deren Bestand dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

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

**Quellen**

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998, (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503); DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989); VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987). Die DIN-Mitteilungen werden herausgeben durch: DIN Deutsches Institut für Normung e. V. und sind zu beziehen über: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

## 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 Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebiets erlassen:

- Als Fassadenmaterial sind Putz und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

- In den Baufeldern WA2b, WA2c, WA2d und WA2e des Allgemeinen Wohngebiets sind Eindachungen als Satteldach, Pultdach sowie als Staffelgeschoss zulässig. Flachdächer sind außer in Kombination mit Staffelgeschossen nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

## III Kennzeichnungen und Hinweise

### 1 Immissionen

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch Geräuschimmissionen aus unterschiedlichen Quellen; hiergegen werden im Bebauungsplan Vorkehrungen getroffen u.a. durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Im Erdgeschossbereich des WA2a wird der Immissionsrichtwert für WA durch Geräuschimmissionen aus dem Bereich des westlich angrenzenden Krankenhausgeländes im Nachtzeitraum überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse werden eingehalten.

## 2 Bodenschutz

Im Plangebiet sind zum Teil Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Für den Fall, dass Bodenmassen auf dem Plangebiet in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen, muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden; dabei ist § 12 BBodSchV zu beachten.

## 3 Kampfmittel

Teile des Bodens im Plangebiet müssen durch den Kampfmittelräumdienst mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Dieser ist dazu bis auf den gewachsenen Bereich abzuschieben.

In den übrigen Teilen des Plangebiets sind Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst an der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

## 4 Regenwasserbeseitigung

4.1 Im Teilgebiet WA1 des Allgemeinen Wohngebiets anfallende Niederschlagswässer sollen zukünftig im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsgrünanlagen über unterirdische Rigolen versickert werden.

4.2 Im Baufeld WA2a des Allgemeinen Wohngebietes sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswässer können, sofern die im Hinweis gemäß Ziff. 4.1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4.3 Die im Bereich der übrigen Baufelder im Teilgebiet WA2 des Allgemeinen Wohngebietes anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück oder über Rigolen im Bereich der Gemeinschaftsgrünanlagen zu versickern.