



Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Linien für Stellplätze, Tiefgaragen und Carports) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
 - FH Firsthöhe (Höchstgrenze)

Bauweise Baulinie Baugrenze

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Firstrichtung
- SD Satteldach
- 30° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Plangebietsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Cp Carports
- Einfahrtbereich Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. textlicher Festsetzung
- Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung
- entfallender Baum
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- Umgrenzung der Altablagerung

Zeichen der Plangrundlage

- Wohngebäude
- Garage
- Böschung
- Baum
- Laterne
- Kanaldeckel
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhen über NHN
- Mauer

Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im Bebauungsplan die Höhenlage der Geländeoberfläche mit 37,20 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der abweichenden Bauweise ist einseitige Grenzbebauung zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch Balkone und Flächen von Terrassen oder Freisitzen und deren Überdachungen bis zu 2,0 m sowie durch sonstige untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind außerhalb der überbaubaren Flächen oberirdischen Nebenanlagen wie z. B. Fahrradabstellanlagen und/oder Müllsammelplätze bis zu einer Größe von 30 m² sowie Spielflächen ohne Größenbeschränkung zulässig.

6. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
GF An Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Raumarten				
	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
	erf. R _{w,ext} (DIN 4109 1989) bzw. R _{w,ext} (DIN 4109 2016) des Außenbauteils in dB				
nicht dargestellt	1	bis 55	35	30	-
nicht dargestellt	2	56 bis 60	35	30	30
\\ LPB 3 \\	3	61 bis 65	40	35	30
\\ LPB 4 \\	4	66 bis 70	45	40	35
\\ LPB 5 \\	5	71 bis 75	50	45	40
nicht festgesetzt	6	76 bis 80	2)	50	45
nicht festgesetzt	7	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume ergeben, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.

Für Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone, ist durch ergänzende bauliche Maßnahmen (z. B. durch Teil- oder Vollverglasungen oder über Abschirmwände) sicherzustellen, dass auf diesen Flächen der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 von 55 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder es sich durch die endgültige Neufassung der DIN 4109 Änderungen ergeben.

8. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die erforderliche Entfernung von geschützten Bäumen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsruhe die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Neuss vorzunehmen. Die als Ersatz für die durch Satzung der Stadt Neuss geschützten zu fällenden Bäume sind mindestens als Hochstamm 3xv. D.B. StU 16-20 cm zu pflanzen, dauerhaft erhalten und artgerecht zu pflegen. Geeignete Baumarten sind z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Kirsche

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind außerhalb der erforderlichen Befestigungen (Terrassen, Wege, Feuerwehrrzufahrten usw.) intensiv zu begrünen.

Die Tiefgarage ist in Bereichen von Baumpflanzungen mit einem Pflanzsubstrat von 0,80 m zu überdecken. Die Müllsammelplätze und die Fahrradabstellanlagen sind an allen Seiten, mit Ausnahme des Zugangs, heckenartig (Strauch- oder Schnitthecken) einzugrünen und diese als Sichtschutzpflanzung von mind. 1,50 m Höhe dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss eine begrünte Seite vorhanden sein.

Die Dächer der Carports und des eingeschossigen Baukörpers sind mit Ausnahme der Terrasse mindestens intensiv zu begrünen.

9. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die südlich der Fesserstraße oberhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche gelegene Wohnbebauung (Baukörper Nr. 2) nur dann zulässig, wenn die nördlich hiervon liegende Bebauung direkt an der Fesserstraße (Baukörper Nr. 1) in der im Vorhaben und Erschließungsplan festgelegten Form und Höhe vorher oder zu mindestens zeitgleich errichtet und fertiggestellt wird.

10. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedrungen sind nur in Form von niedrigen, heimischen Strauch- oder Schnitthecken bis 1,50 m Höhe zulässig, auch in Verbindung mit zurückversetzt anzuordnenden Drahtmatten- oder Stabgitterzäunen.

Hinweise

Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Blank Landschaftsarchitekten, Sept. 2016). Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, dürfen die Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Vor Beginn der Rodungsarbeiten und Baumfällungen ist der Gehölzbestand in der laubfreien Zeit auf das Vorhandensein von Baumhöhlen zu überprüfen, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter sein können. Unbesetzte Höhlen und Spalten sind zu verschließen, wenn die Fällungen nicht umgehend erfolgen können.

Altablagerung

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung Ne-0038. Hierbei handelt es sich um die Verfüllung einer Abgrabung mit Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken. Die Mächtigkeit liegt zwischen 1-2 m. Erdbaumaßnahmen sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zu begleiten.

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Die Römerstraße markiert den Verlauf der römischen Limesstraße, die historische römische Straße kann sich in unbekannter Entfernung neben dieser Trasse befinden. In diesem Bereich ist grundsätzlich mit Siedlungsresten und/oder römischen Gräbern zu rechnen.

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalrechtsgesetz DStG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden.

Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Anlagenschutzbereich der Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich in einer Schutzzone um Luftfahrt - Navigationsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken und von Bauhilfsanlagen (z.B. Krane) darf erst nach der Beteiligung des Bundesluftfahrtamtes für Flugsicherung (BAF) und der dortigen Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) aufgrund der konkreten Antragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren - ergänzt um die Eckpunkt - Koordinaten des Bauwerkes erfolgen.

Gesetze, Verordnungen, Normen

Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 und deren jeweils gültige Entwurfs- oder Neufassung sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Vorhabenträgerin:
GWG
Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.
Markt 36, 41460 Neuss



Neuss, den 13.09.2017

Entwurf:
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla Groß-Rinck Wegmann + Partner
Kanalstraße 28, 40545 Düsseldorf



Düsseldorf, den 13.09.2017

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



Düsseldorf, den 13.09.2017
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.01.2017 hat dieser Bebauungsplan in der Zeit vom 12.01.2017 bis 26.01.2017 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.07.2017 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2017 in der Zeit vom 14.07.2017 bis 14.08.2017 ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Neuss, den 22.11.2017
Der Bürgermeister

STADT NEUSS



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 212/2
- Furth-Süd, Fesserstraße/Römerstraße
(Wohnbebauung) -**
in der Fassung vom 17.08.2017
Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen Teil 1 von 2
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlage: Januar 2016

Architekt:
Gritzmann Architekten
Dipl.-Ing. Johannes Gritzmann
Kruhrstraße 51, 41460 Neuss



Neuss, den 13.9.2017

Plangrundlage:
Vermessungsbüro
Dr.-Ing Robert Blinken, Dipl.-Ing. Rolf Töpfer



Düsseldorf, den 13.09.2017
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 18.11.2016 beschlossen.

Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2017 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 09.06.2017 beschlossen.

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 17.08.2017 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 29.09.2017 als Satzung beschlossen worden.



Neuss, den 22.11.2017
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 25.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Neuss, den 18.12.2017
Der Bürgermeister

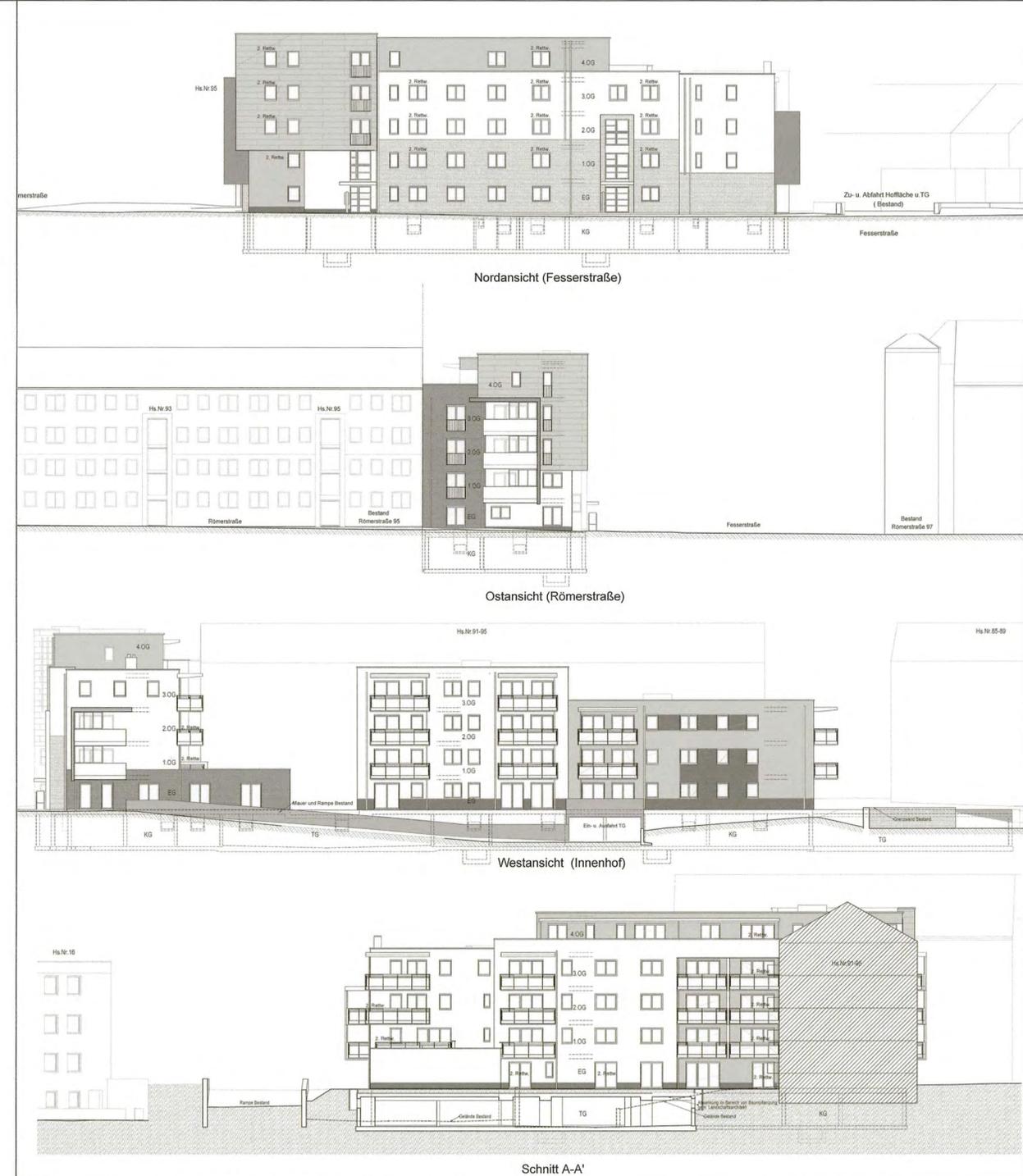
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1990/PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 996).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 212.

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



- 10 Bestandsbaum entfällt
- 9 Bestandsbaum nicht mehr vorhanden
- 10 Bestandsbaum bleibt erhalten
- x Neupflanzung:
alle Bäume als Hochstamm mit StU 18-20cm
- Befestigte Fläche (PKW)
- Befestigte Fläche (Wege)
- Begrünte Fläche
- Rasenfläche
- extensive Dachbegrünung
- Sandspielfläche
- wassergebundene Fläche
- Heckenkörper
- Stabgitterzaun
- Spielbereich
- Tiefgaragenkante
- Feuerwehrlinien
- Plangebietsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 37,20 Höhe über NHN



Blick von Nordost

Vorhabenträgerin:
 GWG
 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G.
 Markt 36, 41460 Neuss
 Tel: 02131/59960
 E-Mail: info@gwg-neuss.de

GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. Neuss
 Markt 36, 41460 Neuss
 Telefon: 0 21 31 / 59 96 0
 E-Mail: info@gwg-neuss.de

[Signature]
 Neuss, den 11.9.2017

Der Rat der Stadt Neuss hat am 29.09.2017 diesen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 212/2 gehörenden, Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

[Signature]
 Neuss, den 22.11.2017
 Der Bürgermeister

Architekt:
 Gritzmann Architekten
 Dipl.-Ing. Johannes Gritzmann
 Krurstraße 51, 41460 Neuss
 Tel. 02131/273036
 E-Mail: info@gritzmann-architekten.de

[Signature]
 Neuss, den 12.9.2017

Gemäß § 10 Abs. 3 ist dieser Plan am 25.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

[Signature]
 Neuss, den 13.12.2017
 Der Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 212/2 - Furth-Süd, Fesserstraße/Römerstraße (Wohnbebauung) -
 in der Fassung vom 17.08.2017
Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 von 2
Maßstab 1 : 500
 Stand der Planunterlage: Januar 2016

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
 Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
 Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 212/2 VEP
- Furth Süd, Fesserstraße / Römerstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 25.11.2017 Es gilt die BauNVO 1990

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit der Signatur "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben und Erschließungsplanes" gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im Bebauungsplan die Höhenlage der Geländeoberfläche mit 37,20 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der abweichenden Bauweise ist einseitige Grenzbebauung zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch Balkone und Flächen von Terrassen oder Freisitzen und deren Überdachungen bis zu 2,0 m sowie durch sonstige untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs.6 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind außerhalb der überbaubaren Flächen oberirdischen Nebenanlagen wie z. B Fahrradabstellanlagen und/oder Müllsammelplätze bis zu einer Größe von 30 m³ sowie Spielflächen ohne Größenbeschränkung zulässig.

6. Geh, Fahr, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh, Fahr und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
GF An Geh und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

	1	2	3	4	5
Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumarten Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R'w,res (DIN 4109 1989) bzw. R'w,ges (DIN 409 2016) des Außenbauteils in dB		
nicht dargestellt	1	bis 55	35	30	-
nicht dargestellt	2	56 bis 60	35	30	30
^^ LPB 3 ^^	3	61 bis 65	40	35	30
^^ LPB 4 ^^	4	66 bis 70	45	40	35
^^ LPB 5 ^^	5	71 bis 75	50	45	40
nicht festgesetzt	6	76 bis 80	2)	50	45
nicht festgesetzt	7	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohn bzw. Büronutzung ergeben, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Für Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone, ist durch ergänzende bauliche Maßnahmen (z. B. durch Teil oder Vollverglasungen oder über Abschirmwände) sicherzustellen, dass auf diesen Flächen der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 180051 von 55 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder es sich durch die endgültige Neufassung der DIN 4109 Änderungen ergeben.

8. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die erforderliche Entfernung von geschützten Bäumen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsruhe die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Neuss vorzunehmen. Die als Ersatz für die durch Satzung der Stadt Neuss geschützten zu fällenden Bäume sind mindestens als Hochstamm 3xv. D.B. StU 1820 cm zu pflanzen, dauerhaft erhalten und artgerecht zu pflegen. Geeignete Baumarten sind z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Amberbaum, Kirsche

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind außerhalb der erforderlichen Befestigungen (Terrassen, Wege, Feuerwehrzufahrten usw.) intensiv zu begrünen. Die Tiefgarage ist in Bereichen von Baumpflanzungen mit einem Pflanzsubstrat von 0,80 m zu überdecken.

Die Müllsammelplätze und die Fahrradabstellanlagen sind an allen Seiten, mit Ausnahme des Zugangs, heckenartig (Strauch oder Schnithecken) einzugrünen und diese als Sichtschutzpflanzung von mind. 1,50 m Höhe dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss eine begrünte Seite vorhanden sein.

Die Dächer der Carports und des eingeschossigen Baukörpers sind mit Ausnahme der Terrasse mindestens extensiv zu begrünen.

9. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die südlich der Fesserstraße oberhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche gelegene Wohnbebauung (Baukörper Nr. 2) nur dann zulässig, wenn die nördlich hiervon liegende Bebauung direkt an der Fesserstraße (Baukörper Nr. 1) in der im Vorhaben und Erschließungsplan festgelegten Form und Höhe vorher oder zu mindestens zeitgleich errichtet und fertiggestellt wird.

10. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen sind nur in Form von niedrigen, heimischen Strauch oder Schnithecken bis 1, 50 m Höhe zulässig, auch in Verbindung mit zurückversetzt anzuordnenden Drahtmatten oder Stabgitterzäunen.

II HINWEISE

Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Blank Landschaftsarchitekten, Sept. 2016). Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, dürfen die Abriss und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 64 LG NW) durchgeführt werden. Vor Beginn der Rodungsarbeiten und Baumfällungen ist der Gehölzbestand in der laubfreien Zeit auf das Vorhandensein von Baumhöhlen zu überprüfen, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter sein können. Unbesetzte Höhlen und Spalten sind zu verschließen, wenn die Fällungen nicht umgehend erfolgen können.

Altablagerung

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung Ne0038. Hierbei handelt es sich um die Verfüllung einer Abgrabung mit Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken. Die Mächtigkeit liegt zwischen 12 m. Erdbaumaßnahmen sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter in Abstimmung mit der Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu begleiten.

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Die Römerstraße markiert den Verlauf der römischen Limesstraße, die historische römische Straße kann sich in unbekannter Entfernung neben dieser Trasse befinden. In diesem Bereich ist grundsätzlich mit Siedlungsresten und /oder römischen Gräbern zu rechnen. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse BT (DIN 4149).

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Anlagenschutzbereich der Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich in einer Schutzzone um Luftfahrt-Navigationsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken und von Bauhilfsanlagen (z.B. Krane) darf erst nach der Beteiligung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) und der dortigen Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) aufgrund der konkreten Antragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren ergänzt um die Eckpunkt-Koordinaten des Bauwerkes erfolgen.

Gesetze, Verordnungen, Normen

Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 und deren jeweils gültige Entwurfs oder Neufassung sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.