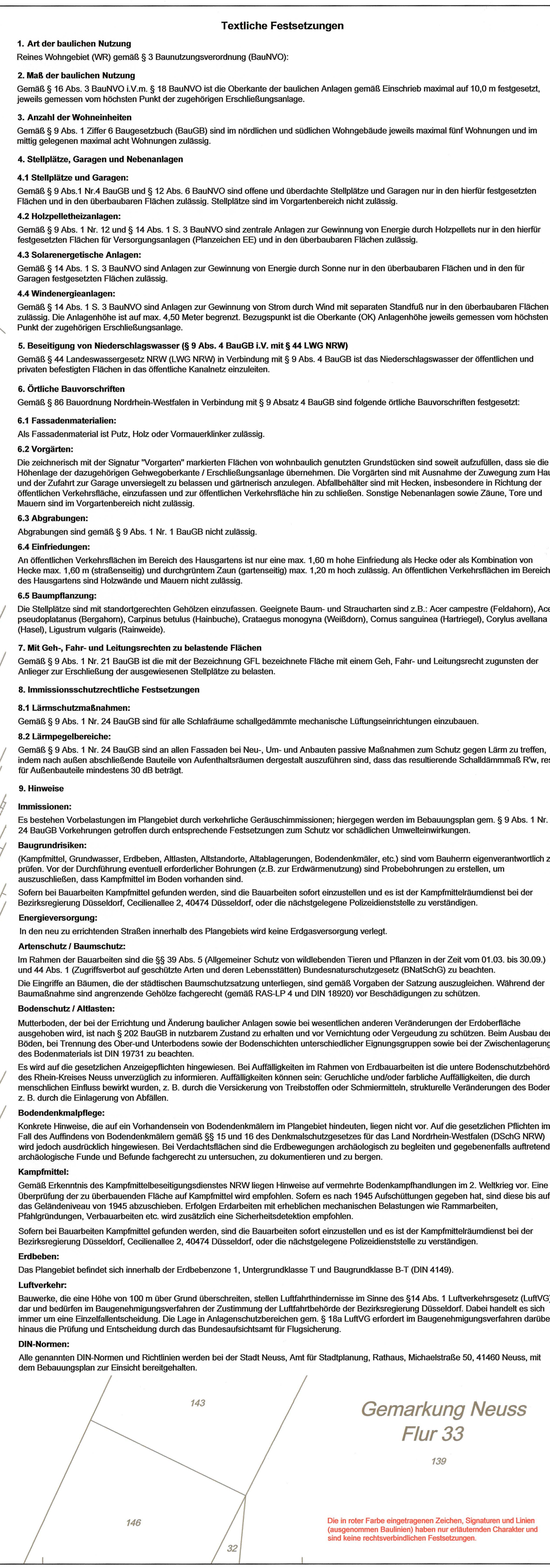






STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 449 / 0 / 1

- Vereinfachte Änderung Nr. 1 -
in der Fassung vom 14.09.2018

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Baudrordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaudrordnung - (BauO NRW) in der jeweils geltenden Fassung 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).

- Holzheim, Blausteinsweg Nord (Mehrfamilienhäuser) -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: März 2018

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. 449.

BESTANDSANGABEN Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage Anzahl der Vollgeschosse Beschöung Baum Laternen Höhen über NN Kanaldeckel Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Nutzungsartengrenze Zaun Hecke Mauer	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Industriegebiet (§ 9 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Flachdach Satteldach Pultdach Walmdach 45° Dachneigung Wohnhaus Firstrichtung Schallschutzwand	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ) Baumassenzahl (BMZ) V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse zwingend TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Lichte Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE a abweichende Bauweise o offene Bauweise g geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baulinie Baugrenze	BAUDRUNDNGSR. FESTSETZUNGEN FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach WD Walmdach 45° Dachneigung Whs Wohnhaus Fis Firstrichtung Schallschutzwand Entfernungslinie zum nächstgelegenen Wohngebiet (Bestimmung von Vorhöfen gemäß Abstandsflächenverordnung)
VERKEHRSFÄCHEN Straßenverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich öffentliche Parkfläche Straßengrün Straßenbegrenzungslinie (43.7) Straßenhöhen, geplant Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Einfahrtsbereich	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Fläche für den Gemeinbedarf Kirche Kultur Kindergarten Schulraum öffentliche Verwaltung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN öffentliche Grünfläche Parkanlage Friedhof Sportplatz private Grünfläche Spielplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald
SONSTIGE PLANZEICHEN Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Garagen Stellplätze Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Carport Nebenanlagen Vorgarten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anglieger Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Wasserfläche Fläche für Bahnanlagen
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGE Fläche für Versorgungsanlagen CE Kompakteinheit Elektrizität		

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 449/0/1
- Holzheim, Blausteinsweg Nord (Mehrfamilienhäuser) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.07.2019 Es gilt die BauNVO 2017

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO ist die Oberkante der baulichen Anlagen gemäß Einschrieb maximal auf 10,0 m festgesetzt, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind im nördlichen und südlichen Wohngebäude jeweils maximal fünf Wohnungen und im mittig gelegenen maximal acht Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze und Garagen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO sind offene und überdachte Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

4.2 Holzpellettheizanlagen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind zentrale Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Holzpellets nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Planzeichen EE) und in den überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 Solarenergetische Anlagen:

Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Sonne nur in den überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Windenergieanlagen:

Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Strom durch Wind mit separaten Standfuß nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Anlagenhöhe ist auf max. 4,50 Meter begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) Anlagenhöhe jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 44 LWG NRW)

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten befestigten Flächen in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

6.1 Fassadenmaterialien:

Als Fassadenmaterial ist Putz, Holz oder Vormauerklinker zulässig.

6.2 Vorgärten:

Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken sind soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zur Garage unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

6.3 Abgrabungen:

Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht zulässig.

6.4 Einfriedungen:

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine max. 1,60 m hohe Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke max. 1,60 m (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig) max. 1,20 m hoch zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens sind Holzwände und Mauern nicht zulässig.

6.5 Baumpflanzung:

Die Stellplätze sind mit standortgerechten Gehölzen einzufassen. Geeignete Baum- und Straucharten sind z.B.: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Ligustrum vulgaris* (Rainweide).

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit der Bezeichnung GFL bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung der ausgewiesenen Stellplätze zu belasten.

8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

8.1 Lärmschutzmaßnahmen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für alle Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

8.2 Lärmpegelbereiche:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an allen Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen, indem nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen sind, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 30 dB beträgt.

9. Hinweise

Immissionen:

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschemissionen; hiergegen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Baugrundrisiken:

(Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Vor der Durchführung eventuell erforderlicher Bohrungen (z.B. zur Erdwärmennutzung) sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

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.

Energieversorgung:

In den neu zu errichtenden Straßen innerhalb des Plangebiets wird keine Erdgasversorgung verlegt.

Artenschutz / Baumschutz:

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Die Eingriffe an Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der Satzung auszugleichen. Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

Bodenschutz / Altlasten:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Bodendenkmalpflege:

Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Bei Verdachtsflächen sind die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

Kampfmittel:

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im 2. Weltkrieg vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

Erdbeben:

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

Luftverkehr:

Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, stellen Luftfahrthindernisse im Sinne des §14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar und bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf. Dabei handelt es sich immer um eine Einzelfallentscheidung. Die Lage in Anlagenschutzbereichen gem. § 18a LuftVG erfordert im Baugenehmigungsverfahren darüber hinaus die Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung.

DIN-Normen:

Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.