

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - Innerhalb des WA 4 gilt für die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Änderungen, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen, die nicht zu einer Verschlechterung der heutigen Immissionsituation führen, sind allgemein zulässig.
 - Innerhalb des WA 4 ist die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücksnummer 1178 bis zur Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes zulässig. Nach Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes gelten die Zulässigkeitsabstände gem. textlicher Festsetzung 1.1 - 1.3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.
 - Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,61 überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - Staffelgeschoss (§ 20 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 4 ist ausnahmsweise ein 4. Geschoss zulässig, wenn dieses Geschoss ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW darstellt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
Für ebenerdige Terrassen und Terrassenrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für die geplanten Kellersatzräume zur westlichen Grundstücksgrenze maximal einen Meter.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 lösen Gemeinschaftsgaragen an der östlichen Grenze zu dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 keine Abstandsflächen aus.
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/-garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
 - Für je fünf Park- oder Gemeinschaftsstellplätze ist ein mittelkröniger, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
 - Die zu pflanzenden mittelkrönigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume anzurechnen.
 - Flachdächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
 - Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z. B. Feuerwehraufstellfläche) benützt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 50 cm. Für die begrüneten Flächen der Tiefgarage ist ein Abflussbeiwert von 0,1 einzuhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Stellplätze und die privaten Zuwegungen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmpegelbereiche**
Gemäß schalltechnischer Untersuchung von acon environmental consultants, Köln 06.01.2016, werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Die Umfassungsbauwerke (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R_{w,res} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L _{m tags} dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume, R _{w,res} dB	Büroräume R _{w,res} dB
I	bis 55	30	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

*R_{w,res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.)

Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzelzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden.

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.

Hinweis:
Bauherrn von Vorhaben in den WA-Gebieten 2 + 4 an der Römerstraße wird empfohlen, die Lärmimmissionsbelastung durch Anordnung der Kinderzimmer, Schlaf- und sonstigen Wohnräume zum dauernden Aufenthalt an der lärmabgewandten Gebäudesseite zu vermindern. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

6.2 Anlagenbezogener Immissionsschutz
Für im Freibereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnstätten etc.) einzuhalten:

Spalte 1 Schalleistungspegel LWA [dB]	Spalte 2 Abstand [m]	Spalte 1 Schalleistungspegel LWA [dB]	Spalte 2 Abstand [m]
15,6	0,1	15,6	0,1
16	0,1	16	0,1
16,6	0,1	16,6	0,1
17,2	0,1	17,2	0,1
17,8	0,1	17,8	0,1
18,4	0,1	18,4	0,1
19	0,1	19	0,1
19,6	0,1	19,6	0,1
20,2	0,1	20,2	0,1
20,8	0,1	20,8	0,1
21,4	0,1	21,4	0,1
22	0,1	22	0,1
22,6	0,1	22,6	0,1
23,2	0,1	23,2	0,1
23,8	0,1	23,8	0,1
24,4	0,1	24,4	0,1
25	0,1	25	0,1
25,6	0,1	25,6	0,1
26,2	0,1	26,2	0,1
26,8	0,1	26,8	0,1
27,4	0,1	27,4	0,1
28	0,1	28	0,1
28,6	0,1	28,6	0,1
29,2	0,1	29,2	0,1
29,8	0,1	29,8	0,1
30,4	0,1	30,4	0,1
31	0,1	31	0,1
31,6	0,1	31,6	0,1
32,2	0,1	32,2	0,1
32,8	0,1	32,8	0,1
33,4	0,1	33,4	0,1
34	0,1	34	0,1
34,6	0,1	34,6	0,1
35,2	0,1	35,2	0,1
35,8	0,1	35,8	0,1
36,4	0,1	36,4	0,1
37	0,1	37	0,1
37,6	0,1	37,6	0,1
38,2	0,1	38,2	0,1
38,8	0,1	38,8	0,1
39,4	0,1	39,4	0,1
40	0,1	40	0,1
40,6	0,1	40,6	0,1
41,2	0,1	41,2	0,1
41,8	0,1	41,8	0,1
42,4	0,1	42,4	0,1
43	0,1	43	0,1
43,6	0,1	43,6	0,1
44,2	0,1	44,2	0,1
44,8	0,1	44,8	0,1
45,4	0,1	45,4	0,1
46	0,1	46	0,1
46,6	0,1	46,6	0,1
47,2	0,1	47,2	0,1
47,8	0,1	47,8	0,1
48,4	0,1	48,4	0,1
49	0,1	49	0,1
49,6	0,1	49,6	0,1
50,2	0,1	50,2	0,1
50,8	0,1	50,8	0,1
51,4	0,1	51,4	0,1
52	0,1	52	0,1
52,6	0,1	52,6	0,1
53,2	0,1	53,2	0,1
53,8	0,1	53,8	0,1
54,4	0,1	54,4	0,1
55	0,1	55	0,1
55,6	0,1	55,6	0,1
56,2	0,1	56,2	0,1
56,8	0,1	56,8	0,1
57,4	0,1	57,4	0,1
58	0,1	58	0,1
58,6	0,1	58,6	0,1
59,2	0,1	59,2	0,1
59,8	0,1	59,8	0,1
60,4	0,1	60,4	0,1
61	0,1	61	0,1
61,6	0,1	61,6	0,1
62,2	0,1	62,2	0,1
62,8	0,1	62,8	0,1
63,4	0,1	63,4	0,1
64	0,1	64	0,1
64,6	0,1	64,6	0,1
65,2	0,1	65,2	0,1
65,8	0,1	65,8	0,1
66,4	0,1	66,4	0,1
67	0,1	67	0,1
67,6	0,1	67,6	0,1
68,2	0,1	68,2	0,1
68,8	0,1	68,8	0,1
69,4	0,1	69,4	0,1
70	0,1	70	0,1
70,6	0,1	70,6	0,1
71,2	0,1	71,2	0,1
71,8	0,1	71,8	0,1
72,4	0,1	72,4	0,1
73	0,1	73	0,1
73,6	0,1	73,6	0,1
74,2	0,1	74,2	0,1
74,8	0,1	74,8	0,1
75,4	0,1	75,4	0,1
76	0,1	76	0,1
76,6	0,1	76,6	0,1
77,2	0,1	77,2	0,1
77,8	0,1	77,8	0,1
78,4	0,1	78,4	0,1
79	0,1	79	0,1
79,6	0,1	79,6	0,1
80,2	0,1	80,2	0,1
80,8	0,1	80,8	0,1
81,4	0,1	81,4	0,1
82	0,1	82	0,1
82,6	0,1	82,6	0,1
83,2	0,1	83,2	0,1
83,8	0,1	83,8	0,1
84,4	0,1	84,4	0,1
85	0,1	85	0,1
85,6	0,1	85,6	0,1
86,2	0,1	86,2	0,1
86,8	0,1	86,8	0,1
87,4	0,1	87,4	0,1
88	0,1	88	0,1
88,6	0,1	88,6	0,1
89,2	0,1	89,2	0,1
89,8	0,1	89,8	0,1
90,4	0,1	90,4	0,1
91	0,1	91	0,1
91,6	0,1	91,6	0,1
92,2	0,1	92,2	0,1
92,8	0,1	92,8	0,1
93,4	0,1	93,4	0,1
94	0,1	94	0,1
94,6	0,1	94,6	0,1
95,2	0,1	95,2	0,1
95,8	0,1	95,8	0,1
96,4	0,1	96,4	0,1
97	0,1	97	0,1
97,6	0,1	97,6	0,1
98,2	0,1	98,2	0,1
98,8	0,1	98,8	0,1
99,4	0,1	99,4	0,1
100	0,1	100	0,1

7. Gestalterische Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) für das „Allgemeine Wohngebiet - WA 1“

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Garagenbauten sind in ihrer äußeren Farbgebung den jeweils zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

7.2 Dächer
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Die festgesetzten Satteldächer der Gebäude sind für die einzelnen Baufelder in gleicher Dachneigung auszuführen.

7.3 Einfriedungen und Begrünungen
Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit begrüntem Stabgitterzäunen oder einer begrünter Aluminiumkonstruktion bis zu einer Höhe von 1,80 m einzufrieden.

Hinweise

Bodendenkmäler
Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel
Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Luftverkehr
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), im sogenannten An- und Abflugsektor 05R des Flughafens Düsseldorf. Aufgrund der Lage im An- und Abflugsektor 05R können Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Alltlasten
Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Altablagungsflächen Ne-0146,00, Ne-0924,00, Ne-0926,00 und Ne-0928,00 und Rückbauarbeiten im Bereich des Altstandortes Ne-0432,00 sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Auf unbebauten Flächen, die als Garten, Grünfläche oder Kinderspielfeld genutzt werden sollen, hat eine Oberbodenabdeckung in einer Mindeststärke von 35 cm mit kulturfähigem Boden (ZO-Qualität der TR LAGA) zu erfolgen. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Des Weiteren sind Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Abbruch- und Rodungsarbeiten
Abbrucharbeiten dürfen nicht zwischen 01. März und 31. Oktober erfolgen. Rodungen dürfen nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen.

Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen werden ist, können diese bei Bedarf im Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss eingesehen werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 109/6



STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 109/6 - Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße - Blatt 1 in der Fassung vom 26.08.2016

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142) und der Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: 27.07.2016

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Anzahl der Vollgeschosse
- Flurstücksnummer
- Böschung
- Lärmschutzwand
- Kanaldeckel
- Statutenorm
- Doppelmast

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Kleinwohngebiet (§ 2 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 10,0 Bauvolumenzahl (BMZ)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- OK Oberkante der baulichen Anlage in Meter ü. NN (Höchstgrenze)
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- III - V Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pulldach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Whs Wohnhaus
- Flurbleichung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie (4327) Straßenhöhen, geplant
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Rennbahn
- Parkplatz
- Sportplatz
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

- CE Kompaktheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Garagen
- Stellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Tiefgaragen
- Nebenanlagen
- Gemeinschaftsmüllsammelanlagen
- Nebenanlage zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom

Für den Entwurf:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Landschaftsplanung mbH
Anwaltskanzlei
45130 Essen
mail@atelier-stadt-und-haus.de

Angefertigt:

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

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2016 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 20.03.2015 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.05.2015 hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2016 in der Zeit vom 22.05.15 bis 12.06.15 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt.

Die Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2016 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 15.04.2016 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.04.2016 hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2016 in der Zeit vom 05.05.2016 bis 13.06.2016 ausgelegt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.2016 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 23.09.2016 als Satzung beschlossen worden.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 05.12.2016
Der Bürgermeister

Neuss, den 05.12.2016
Der Bürgermeister

Neuss, den 22.12.2016
Der Bürgermeister

RECHTEKAMMER

DIPL.-ING. FRANK DREIBACH

Diplom-Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 109/6 VEP
- Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 15.12.2016* *Es gilt die BauNVO 1990*

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

- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des WA 4 gilt für die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.
Änderungen, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen, die nicht zu einer Verschlechterung der heutigen Immissionssituation führen, sind allgemein zulässig.
- 1.4 Innerhalb des WA 4 ist die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücksnummer 1178 bis zur Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes zulässig. Nach Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes gelten die Zulässigkeitstatbestände gern, textlicher Festsetzung 1.1 -1.3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig.
Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.
- 1.6 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,61 überschritten werden.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.7 Staffelgeschoss (§ 20 BauNVO)
in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 4 ist ausnahmsweise ein 4. Geschoss zulässig, wenn dieses Geschoss ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW darstellt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für die geplanten Kellerersatzräume zur westlichen Grundstücksgrenze maximal einen Meter.
- 3.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 lösen Gemeinschaftsgrenzgaragen an der östlichen Grenze zu dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 keine Abstandsflächen aus.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/ -garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1. Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Flauseingängen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
- 5.2. Für je fünf Park- oder Gemeinschaftsstellplätze ist ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 -18 cm zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 5.3. Die zu pflanzenden mittelkronigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume anzurechnen.
- 5.4. Flachdächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 5.5. Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z. B. Feuerwehraufstellfläche) benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 50 cm. Für die begrüneten Flächen der Tiefgarage ist ein Abflussbeiwert von 0,1 einzuhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.6. Stellplätze und die privaten Zuwegungen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. Lärmpegelbereiche
Gemäß schalltechnischer Untersuchung von accon enviromental consultans, Köln 06.01.2016, werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume R'w,res dB	Büroräume * R'w,res dB
I	bis 55	30	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

*R'w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden.

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.

Hinweis:

Bauherrn von Vorhaben in den WA-Gebieten 2 + 4 an der Römerstraße wird empfohlen, die Lärmimmissionsbelastung durch Anordnung der Kinderzimmer, Schlaf- und sonstigen Wohnräume zum dauernden Aufenthalt an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu vermindern. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

6.2. Anlagenbezogener Immissionsschutz

Für im Freibereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1 Schalleistungspegel LWA[dB]	Spalte 2 Abstand [m] WA	Spalte 1 Schalleistungspegel LWA[dB]	Spalte 2 Abstand [m] WA
36	0,1	63	15,6
39	0,5	66	22,2
42	0,9	69	27,3
45	1,4	72	34,4
48	2,2	75	44,6
51	3,4	78	58,9
54	5,2	81	79,2
57	7,6	84	107,7
60	10,9	87	147,5
		90	202,6

7. Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) für das „Allgemeine Wohngebiet - WA 1“

7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Garagenbauten sind in ihrer äußeren Farbgebung den jeweils zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

7.2. Dächer

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Die festgesetzten Satteldächer der Gebäude sind für die einzelnen Baufelder in gleicher Dachneigung auszuführen.

7.3. Einfriedungen und Begrünungen

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit begrünten Stabgitterzäunen oder einer begrünten Aluminiumkonstruktion bis zu einer Höhe von 1,80 m einzufrieden.

Hinweise

Bodendenkmäler

Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), im sogenannten An - und Abflugsektor 05R des Flughafens Düsseldorf.

Aufgrund der Lage im An - und Abflugsektor 05R können Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Altlasten

Sämtliche Erdbauarbeiten im Bereich der Altablagerungsflächen Ne-0146,00, Ne-0924,00, Ne-0926,00 und Ne-0928,00 und Rückbauarbeiten im Bereich des Altstandortes Ne-0432,00 sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Auf unbebauten Flächen, die als Garten, Grünfläche oder Kinderspielplatz genutzt werden sollen, hat eine Oberbodenandeckung in einer Mindeststärke von 35 cm mit kulturfähigem Boden (Z0-Qualität der TR LAGA) zu erfolgen. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen.

Des Weiteren sind Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Abbruch- und Rodungsarbeiten

Abbrucharbeiten dürfen nicht zwischen 01. März und 31. Oktober erfolgen. Rodungen dürfen nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen.

Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss eingesehen werden.