



I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche festgelegt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 16 Abs. 4 BauNVO. Diese Bebauungspläne sind die zeichnerischen Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die zeichnerischen Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche festgelegt. Die festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 16 Abs. 4 BauNVO. Diese Bebauungspläne sind die zeichnerischen Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die zeichnerischen Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Überbauung Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 23 BauNVO)**
Die Überschreitung der festgesetzten nach Süd-Westen ausgerichteten Überbauung ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Terrassenflächen und Freizeitelemente bis zu 3 m zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 12 BauNVO)**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die erforderlichen, rechnerischen Stellplätze sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die erforderlichen, rechnerischen Stellplätze sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die erforderlichen, rechnerischen Stellplätze sind im Bebauungsplan festzusetzen.
- Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsbereinigter Bereich' ist als Mischverkehrsfläche ohne getrennte Fuß- und Radwege einzuzeichnen.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 14 BauNVO)**
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenlärm von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumverhältnisse Anforderungen der Luftschallschutzverordnung zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Luftschallschutzverordnung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Anforderungen der Luftschallschutzverordnung sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Anforderungen der Luftschallschutzverordnung sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorgärten
Die Vorgärten (siehe zeichnerische Signatur „private Vorgärten“) sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt sowie der Mülleimeranlagen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Schotter, Kies sowie Pflasterungen und andere Oberflächeneinrichtungen sind außerhalb der Zuwegungen und der Zufahrten nicht zulässig. Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mäuren sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, ausgenommen davon sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Mülleimeranlagen.

Verkleidungsanlagen
In der festgesetzten Fläche zur Verkleidung von Niederschlagswasser (Verkleidungsfläche) ist ein Erdentwaschen anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

III. Hinweise
Ökologie und Artenschutz
Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Strabe, Wegberg, Mai 2018). Eine Betroffenheitsplanung von Vögeln ist nicht zu erwarten. Lebensstätten, aber auch Tiere anderer Tierarten können in den zu bebauenden Flächen aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Betroffenheit von Vögeln und Säugetieren von Freidämmlungen sind die Arbeiten im § 44 BNatSchG im Vorfeld der Baubeginnphase zu berücksichtigen. Die Arbeiten sind im Vorfeld der Baubeginnphase zu berücksichtigen. Die Arbeiten sind im Vorfeld der Baubeginnphase zu berücksichtigen.

Extremhochwasser
Teile des Plangebietes sind in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser, dem ein etwa 1.000-jähriges Hochwasserereignis zugrunde liegt, erfasst und somit als Risikogebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu bewerten. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) als überschwemmt dargestellt (siehe Beikarte 1).

Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG auf den jeweiligen Grundstücken zu verticken (vgl. planungsrechtliche Festsetzung 19). Die mögliche Vertriebsmethode richtet sich jeweils nach Grundstücksgröße und -beschaffenheit sowie Boden- und Bauweise. Es wird empfohlen, die Art der Niederschlagswasserbeseitigung rechtzeitig vor Baubeginn mit den Unteren Wasserbehörden des Rhein-Kreises Neuss abzustimmen. Die Einleitung des Niederschlagswassers durch Versickerung in den Untergrund bedarf nach §§ 8, 9 und 10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die - spätestens mit der Einreichung des Bauantrags - bei den Unteren Wasserbehörden des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen ist. Informationen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung sowie Antragsverfahren sind auf den Internetseiten des Rhein-Kreises Neuss zu finden.

<p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)</p> <p>OK Oberkante der baulichen Anlagen (als Höchstgrenze)</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>FD Flachdach</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 22 und § 23 BauNVO)</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsbehälter Bereich-</p> <p>— öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche-</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauNVO)</p> <p>— Abwasser</p>	<p>Grünflächen</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO und Abs. 6 BauNVO)</p> <p>— Öffentliche Grünfläche, Parkanlage</p> <p>— Öffentliche Grünfläche, Spielplatz</p> <p>— Private Grünfläche</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauNVO)</p> <p>— Hecke zu pflanzen: 1,60 - 1,80 m Höhe</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>— Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)</p> <p>— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)</p>	<p>B</p> <p>— Hecke zu pflanzen: 1,60 - 1,80 m Höhe</p> <p>— Unterbrechung durch ein Gartentor von bis zu 1,0 m Breite je Grundstück zulässig</p> <p>— entfallender Baum</p> <p>— anzupflanzender Baum</p> <p>— zu erhaltender Baum</p> <p>— Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)</p> <p>— Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes</p> <p>— Lärmpegelbereich (LPB) gemäß textlicher Festsetzung</p> <p>— geplante Höhe über NN</p> <p>— Private Vorgärten</p>
---	---	---	--	--	--

<p>Vorhabenträger: DJS GmbH Hamtorstr. 16, 41460 Neuss</p> <p>Neuss, den 9.5.19</p>	<p>Entwurf: ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla Groß-Rinck Wegmann + Partner Kanalstraße 28, 40545 Düsseldorf</p> <p>Düsseldorf, den 9.5.2019</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.</p> <p>Neuss, den 9.05.2019 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 06.01.2019 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2019 bis 22.01.2019 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.</p> <p>Neuss, den 30.07.2019 Der Bürgermeister</p>	<p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 22.12.2018 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2018 in der Zeit vom 03.01.2019 bis 04.02.2019 ausgelegen.</p> <p>Neuss, den 30.07.2019 Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Neuss, den 30.07.2019 Der Bürgermeister</p>
<p>Architekt: Gritzmann Architekten Dipl.-Ing. Johannes Gritzmann Krunstraße 51, 41460 Neuss</p> <p>Neuss, den 9.5.19</p>	<p>Plangrundlage: Vermessungsbüro Andreas Neuenhausen, Heinz Neuenhausen, Thomas Neuenhausen</p> <p>Neuss, den 9.5.2019 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 15.12.2017 beschlossen.</p> <p>Neuss, den 14.12.2018 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 14.12.2018 beschlossen.</p> <p>Neuss, den 30.07.2019 Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2019 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 17.05.2019 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Neuss, den 30.07.2019 Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist am 03.08.2019 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuss, den 09.09.2019 Der Bürgermeister</p>

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 491
Norf, Vellbrüggener Straße
in der Fassung vom 03.04.2019
Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen Teil 1 von 2
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlagen: 11.2016

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 Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) 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 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

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



- 1 gerahmte Zufahrt mit Blick auf ansprechendes Solitärgehölz
 - 2 Ausgleichsflächen mit Wildsträuchern und Gehölzen für Vögel / Insekten
 - 3 Parkplätze
 - 4 Private Gärten mit Terrassen; Einfriedung durch Hecken / Zäune / Einzelrigolen
 - 5 Müllboxen für je 2 x 240l
 - 6 öffentlicher Fußweg
 - 7 gemähte Spiel- / Picknickwiese
 - 8 Knotenpunkt mit Spielskulptur
 - 9 Rondell mit Spielstationen (Naturspiel)
 - 10 Kleinkinderspiel und Sitzbereich
 - zu pflanzender Baum
 - ⊗ entfallender Baum
 - zu erhaltender Baum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - ⊕ 39,15 geplante Höhe über NHN
- Grünstrukturen**
- Priv. private Gartenfläche
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche Spielplatz
 - extensive Dachbegrünung
 - Straßenbegleitgrün
 - Hecken (z.B. Liguster oder Hainbuche)



Doppelhaus, Typ 1
Straßenansicht



Seitenansicht (Südost)



Doppelhaus, Typ 2
Straßenansicht



Seitenansicht (Südost)



Reihenhäuser, Typ 3
Seitenansicht (Osten)



Straßenansicht



Gartenansicht

Maßstab 1:200

Vorhabenträgerin:
DJS GmbH
Hamtorstr. 16
41460 Neuss
Tel. 02131/3666630
E-Mail: info@djs-gmbh.de

[Signature]

Neuss, den 9.5.19

Der Rat der Stadt Neuss hat am 17.05.2019 diesen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 491 gehörenden, Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

[Signature]

Neuss, den 09.07.2019
Der Bürgermeister

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

[Signature]

Neuss, den 9.5.19

Gemäß § 10 Abs. 3 ist dieser Plan am 03.08.2019 am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

[Signature]

Neuss, den 09.07.2019
Der Bürgermeister

STADT  NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 491
Norf, Vellbrüggener Straße
in der Fassung vom 03.04.2019
Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 von 2
Stand der Planunterlage: 11.2016

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

Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 491 VEP
- Norf, Vellbrüggener Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.08.2019 Es gilt die BauNVO 1990

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 Bebauungsplans 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. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

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

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Höhenlage der Verkehrsflächenoberfläche zeichnerisch 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 Abstandflächen heranzuziehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen bei der Dachform Flachdach als maximale Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen gemäß Einschrieb festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist bei der Dachform Flachdach die Oberkante der Attika bzw. des Geländers.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten, nach Süd-Westen ausgerichteten Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Terrassenflächen und Freisitze und deren Überdachungen bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die „Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘“ ist als Mischverkehrsfläche ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten 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
	Raumarten			
Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. R'w,res (DIN 4109-1:2018-01) des Außenbauteils in dB				
nicht dargestellt	I	55	30	30
nicht dargestellt	II	60	30	30
^^ LPB III ^^	III	65	35	30
^^ LPB IV ^^	IV	70	40	35
^^ LPB V ^^	V	75	45	40
^^ LPB VI ^^	VI	80	50	45

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.

An allen Fassaden, an denen keine zeichnerische Festsetzung eines Lärmpegelbereichs erfolgt, ist mindestens der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

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 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

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.

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

Bäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 4 hochstämmige Straßen-Alleebäume der Arten Linde, Ahorn oder Hainbuche mit mind. 18-20 cm Stammumfang, in bodendeckend begrüntem Pflanzflächen von min. 6 qm Größe zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Hecken

An den festgesetzten Standorten mit den Kategorien A und B sind Schnitthecken aus Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Eibe, Pflanzqualität Heister, mind. 120 cm hoch mit 3 Pflanzen je m² zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft als Sichtschutzhecken von 1,60-1,80 m Höhe als Eingrünung zu erhalten. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke oder hausesseitig mit maximal gleicher Höhe zulässig.

Die mit B markierten Hecken dürfen jeweils an einer Stelle je Grundstück durch ein Gartentor von bis zu 1,0 m Breite unterbrochen werden.

Dachbegrünung

Die Dachflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind vollständig extensiv zu begrünen. Es ist eine Sedumsprossensaat in Verbindung mit Kraut- oder Magerrasen auf einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht zu verwenden. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckung) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

9. Wasserrecht gem. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWGNW) i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und privaten befestigten Flächen flächig oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89 BauO NRW)

Flachdach

Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dabei gelten Dächer mit einer Neigung von höchstens 10° als Flachdach.

Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind überwiegend (60% in Summe) mit hellen (weiß, hellgrau bis hellbeige) Putzoberflächen zu versehen. Fassadenteile mit sandfarbenen Klinkerriemchen dürfen in Summe aller Fassaden 40% der Gesamtfläche der Fassade (ohne Fenster und Türen) nicht überschreiten. Deutlich untergeordnet (höchstens 10% in Summe) sind für Fassadenteile Beton, Metall und Holz zulässig.

Garagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude in Material und Farbe anzupassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch einheitlich abgestimmt in Material und Farbe auszuführen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterstellschränken unterzubringen bzw. mit Mülleinhausungen zu versehen und insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen.

Einfriedungen und Heckenpflanzungen

An den festgesetzten Standorten mit den Kategorien A und B sind Schritthecken aus Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Eibe, Pflanzqualität Heister, mind. 120 cm hoch mit 3 Pflanzen je m² zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft als Sichtschutzhecken von 1,60-1,80 m Höhe als Eingrünung zu erhalten. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke oder hausesseitig mit maximal gleicher Höhe zulässig.

Die mit B gekennzeichneten Hecken dürfen jeweils an einer Stelle je Grundstück durch ein Gartentor von bis zu 1,0 m Breite unterbrochen werden.

Vorgärten

Die Vorgärten (siehe zeichnerische Signatur „private Vorgärten“) sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt sowie der Mülleinhausungen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Schotter, Kies sowie Pflasterungen und andere Oberflächenversiegelungen sind außerhalb der Zuwegungen und der Zufahrten nicht zulässig. Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, ausgenommen davon sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Müllstandorte.

Versickerungsanlagen

In der festgesetzten Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulde) ist ein Extensivrasen anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

III. HINWEISE

Ökologie und Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Straube, Wegberg, Mai 2018).

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten ist nicht zu erwarten. Lebensstätten, aber auch Tiere mehrerer Fledermausarten können in den zu fällenden Bäumen aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Zur Verhinderung der Betroffenheit von Vogelbruten und Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen die Arbeiten inkl. ggf. der Fällung weiterer Bäume nur außerhalb der Brutzeit stattfinden, analog den Vorgaben des LG NRW vom 1.10.-28.2. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine vertiefende Untersuchung zum Ausschluss der Betroffenheit von Vögeln oder Fledermäusen stattfinden.

Da mehrere Bäume potenziell Fledermausquartiere besitzen, dürfen diese Bäume nur im Zeitraum von 15.12. bis 31.01. gefällt werden. Diejenigen Bäume, bei denen eine Winterquartiernutzung am ehesten zu erwarten ist, sind durch vorherige endoskopische Kontrolle auf Tierbesatz zu prüfen (Baum Nr. 2, 56, 74, 77, 94). Bäume mit Höhlen, in denen ein Besatz nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann bzw. bei denen die Höhlen nicht kontrollierbar sind, sind stückweise abzutragen, das Stamm- bzw. Aststück mit Höhlen zu sichern und erschütterungsfrei zur weiteren Überprüfung zu entfernen; Bäume, bei denen der Höhlenbereich nicht gesichert werden kann, sind schonend zu Boden zu bringen (Winde, Anlehnen) und vorhandene Höhlen sofort zu kontrollieren.

Im Falle des Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Sollten Niststätten planungsrelevanter Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gefunden und damit zerstört werden, sind sie entsprechend MKUNLV (2013) auszugleichen, bei Fledermausfunden im Winter auch mit geeigneten Winterquartieren. Der Umfang ist nach Abschluss der Bauüberwachung in Rücksprache mit der Stadt Neuss im Durchführungsvertrag festzulegen.

Für wegfallende Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere sollten an den Bäumen, die im Plangebiet erhalten werden, angebracht werden, insbesondere im Bereich der geplanten Grünanlage (Spiel-/ Picknickwiese). Zusätzlich können im benachbarten Wald am Gut Vellbrüggen ebenfalls Fledermauskästen an Bäumen installiert werden (Flurstücke 77 und 78, Flur 11, Gemarkung Norf).

Für jede nachgewiesene Baumhöhle sind 2 Höhlenkästen pro Baumhöhle und ein Flachkasten pro Baumhöhle als Kompensation anzubringen. Die Kästen müssen bis Mitte Februar bezugsfertig angebracht sein. Es sollten nur haltbare und erwiesenermaßen geeignete Kästen aus Holzbeton eingesetzt werden. Zur Vermeidung von Vandalismus, Diebstahl und Störungen müssen die Kästen mindestens 3 m hoch aufgehängt werden. Der Einflug von unten und von der Seite muss dauerhaft freigehalten werden. Weiter dürfen die Kästen nicht beleuchtet werden und nicht in der prallen Mittagssonne hängen. Bestand und Funktion der Kästen sind dauerhaft sicherzustellen.

Externe Kompensationsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung

Für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, die durch den Landesbetrieb Wald und Holz als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, sind Ersatzaufforstungen zu leisten. Die Ersatzaufforstungen zu Lasten des Vorhabenträgers erfolgen auf im Eigentum der Stadt Neuss befindlichen Flächen. So kann in der Gemarkung Neuss, Flur 2 auf den Flurstücken 154 und 255 die geforderte Flächengröße für eine Ersatzaufforstung durch den Vorhabenträger dem Bauvorhaben zugeordnet werden. Die Sicherung zur Durchführung bzw. die Ablösung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über den mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Baumschutzsatzung

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

Bodenschutz

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 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 DIN 19731 zu beachten.

Bodendenkmalpflege

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, zuletzt geändert 2013, dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Neuss unmittelbar zu melden. Auch bei den Erdarbeiten zur Erschließung, zum Kanal-, Leitungs- und Straßenbau ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Neuss zu beteiligen. 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, geologische Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

Kampfmittel

Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) im Bereich des Flurstücks 506. Die Überprüfung der zu bebauenden Flächen und der Verdachtsflächen wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Klimaanpassung, Bauvorsorge Starkregenereignisse

Da sich die Fläche und deren Umgebung laut „Handlungskarte Klimaanpassung Neuss“ in Zone 6 „Abflusslose Senken im Einflussbereich von Fließwegen mit einer hohen Abflussmenge“ befinden, wird der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen empfohlen.

Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke empfohlen, alle Öffnungen der Baukörper wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen zu Haus und Garage höher als das Straßenniveau für das betroffene Grundstück anzuordnen bzw. anderweitige technische Maßnahmen gegen Überflutung zu treffen.

Extremhochwasser

Teile des Plangebiets sind in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser, dem ein etwa 1.000-jährliches Hochwasserereignis zugrunde liegt, erfasst und somit als Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu bewerten. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) als überschwemmt dargestellt (siehe Beikarte 1).

Im Extremfall können Hochwasserschäden in Keller- und Erdgeschossen auftreten. Für die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sind die Bestimmungen des § 78 c WHG zu beachten.

Bauliche Anlagen dürfen in dem Risikogebiet nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

Im Risikogebiet ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (vgl. planungsrechtliche Festsetzung I.9). Die mögliche Versickerungsmethode richtet sich jeweils nach Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Boden- und Bauverhältnissen. Es wird empfohlen, die Art der Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss abzustimmen. Die Einleitung des Niederschlagswassers durch Versickerung in den Untergrund bedarf nach §§ 8, 9 und 10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die - spätestens mit der Einreichung des Bauantrags - bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen ist. Informationen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung sowie Antragsvordrucke sind auf den Internetseiten des Rhein-Kreises Neuss zu finden.

Nutzung von Erdwärme und Wärmepumpen

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Grundstücksgröße und -zuschnitt und der jeweils errichteten Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers der Einsatz von Erdwärmesonden und Wärmepumpen ggf. nicht oder nur reduziert möglich ist. Die Durchführung der Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück ist vorrangig vor dem Einbau von Erdwärmesonden und Wärmepumpen.

Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelastet.

Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Auf die Empfehlungen des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 wird hingewiesen.

Gesetze, Verordnungen, Normen

Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.