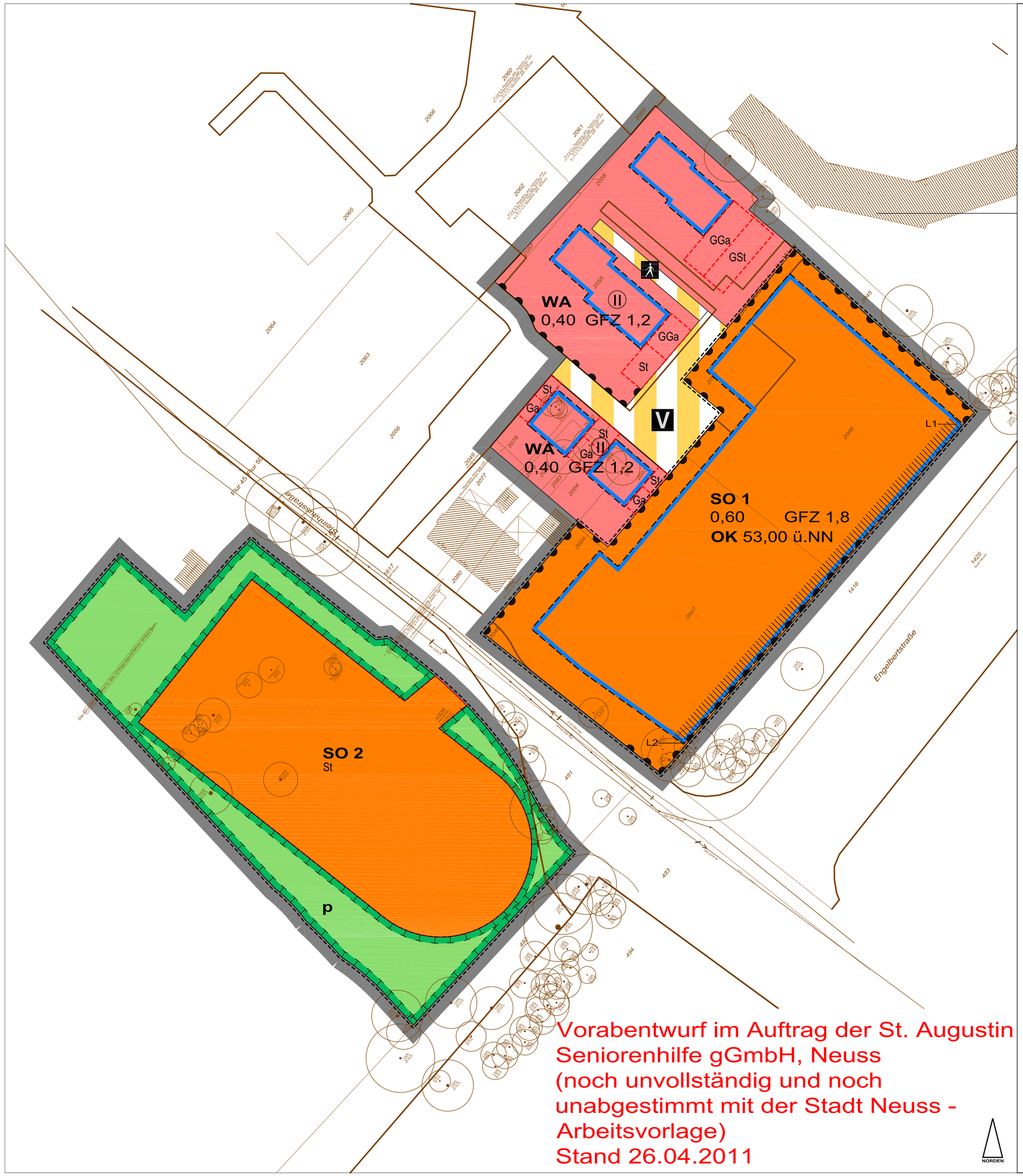

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V43/11 - Furth-Mitte, Engelbertstraße (Demenzkompetenzzentrum Rheinland)

(Vorabentwurf im Auftrag der St. Augustin Seniorenhilfe gGmbH, Neuss
(noch unvollständig und noch unabgestimmt mit der Stadt Neuss - Arbeitsvorlage))

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NW § 86 vom 07.03.1995 (GV NW S. 218):

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: April 2011

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

I Städtebaurechtlilche Festsetzungen

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

1,1 Gemäß § 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird ein Sondergebiet "Demenzkompetenzzentrum Rheinland (DKR)" mit den Teilgebieten "SO 1" und "SO 2" festgesetzt.

1,2 In dem Teilgebiet SO 1 des Allgemeinen Wohngeblets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen für die Tages- und Dauerpflege,
- Einrichtungen für ambulante und stationäre medizinische Behandlungen,
- Einrichtungen für das betreute Wohnen,
- Einrichtungen für die Aus- und Weiterbildung von altenpflegerischem und medizinischem Fachpersonal sowie zur Beratung von Demenzerkrankten und Ihren Angehörigen,
- Anlagen und Einrichtungen für Nebennutzungen, die den festgesetzten zulässigen Einrichtungen funktional zugeordnet sind.

1,3 In dem Teilgebiet SO 2 des Allgemeinen Wohngeblets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Stellplätze, soweit sie zulässigen Nutzungen innerhalb des SO 1 dienen.

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

2,1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 ist eine Überbauung der Flächen des SO 2 durch Stellplätze bis zu einer Gesamtgröße von 2.500 m² zulässig.[Zahl muss noch überprüft werden]

2,1 Bezugspunkt für das zeichnerisch festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Grenzlinie zwischen dem Baugrundstück und der dieses erschließenden Straße,

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

5,1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem SO 1 Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig,

5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Tiefgaragen innerhalb des SO 2 unzulässig, Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Fläche für Stellplätze zulässig.

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

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

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

5,1 Gemäß § 9 Abs, 1 Nr, 20 BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgabe der diesbezüglichen Festlegungen des landschaftspflegerischen Begleitplans zu bepflanzen und zu unterhalten,

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr, 25a BauGB sind innerhalb des Teilgebiets SO 1 des festgesetzten Sondergebiets Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteile als Dachgärten zu begrünen.

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

Gemäß § 9 Abs, 1 Nr, 24 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Fassaden zum dauernden Aufenthalt (auch Unterkunftsräume von Pflege- und medizinischen Behandlungseinrichtungen) sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden von Wohnungen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen geführt werden können. Dabei ist mindestens der Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der genannten Norm zugrundezulegen,

7 Bedlngte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs, 2 Nr, 2 BauGB i.V, m, § 12 Abs, 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets SO jegliche bauliche Nutzungen nur dann zulässig, wenn ein rechtsverbindlich zwischen der Stadt Neuss und einem Vorhabenträger abgeschlossener Durchführungsvertrag den Vorhabenträger zu diesen verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Quellen

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

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Teilgebiet WA 2 des Allgemeinen Wohngeblets erlassen:

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sind Putz und/oder Sichtmauerwerk zulässig, Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig, Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen,
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sind Eindachungen als Satteldach, Pultdach sowie als Staffelgeschoss zulässig, Flachdächer sind außer in Kombination mit Staffelgeschossen nur an untergeordneten Bauteilen zulässig, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

III Kennzeichnungen und Hinweise

1. Immlssionen

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

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Broichhof" der Stadtwerke Neuss. Auf die Geltung von Verboten und Genehmigungspflichten für Handlungen gemäß der Anlage A der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.06.1998 wird verwiesen.

3. Kampfmittel

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

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

4. Regenwasserbeseitigung

4,1 Im Teilgebiet SO 1 des festgesetzten Sondergebiets anfallende unbelastete Niederschlagswässer sollen - vorbehaltlich der diesbezüglich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - in Rigolen versickert werden, Niederschlagswässer, die nicht auf dem Grundstück versickert werden können, sind in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

4,2 Im Teilgebiet SO 2 des festgesetzten Sondergebiets anfallende Niederschlagswässer sollen - vorbehaltlich der diesbezüglich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - über die belebte Bodenzone dezentral versickert werden.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Laterne
- 39,35 Höhen über NN (Beispiel)
- Kanalschacht
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- vorhandener Baum
- Verkehrsschild

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- SO Sondergebiet "Demenzkompetenzzentrum Rheinland (DKR)" mit den Teilgebieten "SO1" und "SO2" (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- p private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze
- GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschafts-stellplätze
- GGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschafts-garagen
- GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Garagen
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6 der textlichen Fest-setzung L1,2 = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte