

Gemarkung Neuss
Flur 4

Flur 6

Flur 7

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Bestandsgebäude	Kreisgrenze	VS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	
Wirtschaftsgebäude	Gemarkungsgrenze	VR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	
Garage	Flurgrenze	VA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
IV Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksgrenze	VB Besondere Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	
Böschung	Flurstücksnummer	VM Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
Baum	135	VG Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	
Laterne	Nutzungsartengrenze	VI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	
Kanalkäufel	Zaun	SV Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	
Stahlbetonmast	Hecke		
Doppelmast	Mauer		
	40,51 Höhen über NN		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)		a nur Einzelhäuser zulässig	a abweichende Bauweise
0.7 Geschossflächenzahl (GFZ)		b nur Doppelhäuser zulässig	b offene Bauweise
BA Baumassenzahl (BMZ)		c nur Hausgruppen zulässig	c geschlossene Bauweise
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)		d nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)			
LH Lichte Höhe der Durchfahrt (Höchstgrenze)			
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)			
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze			
III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze			
IV Zahl der Vollgeschosse zwingend			

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN		VERKEHRSFLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FD Flachdach	Verkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf			
SD Satteldach	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Kirche			
PD Pultdach	Fußweg	Kultur			
WD Walmdach	öffentliche Parkfläche	Kindergarten			
45° Dachneigung	Straßengrün	Schutzraum			
Whs Wohnhaus	Straßenbegrenzungslinie	öffentliche Verwaltung			
Ein- und Ausfahrten	(43.27) Straßenhöhen, geplant	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen			
Ein- und Ausfahrten	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt				
Ein- und Ausfahrten	Ein- und Ausfahrten				
Ein- und Ausfahrten	Ein- und Ausfahrten				

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
öffentliche Grünfläche	Fläche für Versorgungsanlagen	Fläche für Behanlagungen			
Rennbahn	CE Kompakteinheit	Landschaftschutzgebiet			
Parkanlage	Elektrizität				
Friedhof	Fernwärme				
Sportplatz	Wasser				
private Grünfläche	Abfall				
Fläche für die Landwirtschaft	Abwasser				
Fläche für Wald	Ablagerung				

SONSTIGE PLANZEICHEN		
Plangebietsgrenze	Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Rennbahnnutzer	Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Stellplätze
Bäume zu erhalten		Gemeinschaftsgaragen
Bäume zu pflanzen		Gemeinschaftsstellplätze
		Tiefgaragen
		Carpport
		Nebenanlagen
		Vorgärten

Für den Entwurf:
Amt für Stadtplanung Neuss, den 16.05.2023
Der Bürgermeister
i.A.

Angefertigt:
Liegenschafts- und Vermessung Neuss, den 16.05.2023
Der Bürgermeister
i.V.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 16.05.2023
Der Bürgermeister
i.A.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2021 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 12.03.2021 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2022 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2021 in der Zeit von 23.11.2022 bis 30.11.2022 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausliegen.
Neuss, den 17.05.2023
Der Bürgermeister

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2022 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 03.03.2023 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.02.2023 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2022 in der Zeit von 14.02.2023 bis 17.03.2023 ausliegen.
Neuss, den 17.05.2023
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2022 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 28.04.2023 als Sitzung beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Neuss, den 17.05.2023
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuss, den 17.05.2023
Der Bürgermeister

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 505 Blatt 1
- Hammfeld, Radschnellweg -
in der Fassung vom 21.12.2022

Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 & 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1922), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Maßstab 1 : 1.000

Stand der Planunterlage: Juni 2022

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 Bebauungsplan Nr. 131, 213, 219, 219f, 431, 453 und 490.

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



BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Bestandsgebäude	Kreisgrenze	VB	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
Wirtschaftsgebäude	Gemarkungsgrenze	VR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Garage	Flurgrenze	VA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksgrenze	VB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
Böschung	135 Flurstücksnummer	MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Baum	Nutzungsartengrenze	MG	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Laternen	Zaun	GW	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Kanaldeckel	Hecke	IG	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Stahlbetonmast	Mauer	SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Doppelmast	40,51 Höhen über NN		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)		A	nur Einzelhäuser zulässig
0.7 Geschosflächenzahl (GFZ)		DA	nur Doppelhäuser zulässig
10.0 Baumassenzahl (BMZ)		H	nur Hausgruppen zulässig
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)		LH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)		OK	abweichende Bauweise
LH Lichte Höhe der Durchfahrt			offene Bauweise
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)			geschlossene Bauweise
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze			
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze			
VI Zahl der Vollgeschosse zwingend			

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN		VERKEHRSFLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FD Flachdach		SV	Straßenverkehrsfläche	St	Stellplätze
SD Satteldach		ZB	Zweckbestimmung	StG	Gemeinschaftsgaragen
PD Pultdach		F	öffentliche Parkfläche	StSt	Gemeinschaftsstellplätze
WD Walmdach		SG	Straßenbegrenzungslinie	CP	Carport
45° Dachneigung		(43.27)	Straßenhöhen, geplant	Na	Nebenanlagen
Whs Wohnhaus			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Vg	Vorgarten
→ Firstrichtung			Ein- und Ausfahrten		

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
o	öffentliche Grünfläche	VA	Fläche für Versorgungsanlagen	StB	Stellplätze für Bahnanlagen
RB	Rennbahn	CE	Completteinheit	LSZ	Landschaftsschutzgebiet
P	Parkanlage	E	Elektrizität		
F	Friedhof	W	Wasser		
S	Sportplatz	Ab	Abfall		
pr	private Grünfläche	Abw	Abwasser		
Fl	Fläche für die Landwirtschaft	A	Ablagerung		
FlW	Fläche für Wald				

SONSTIGE PLANZEICHEN	
Plangebietsgrenze	Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Rennbahnnutzer
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume zu erhalten	
Bäume zu pflanzen	

Für den Entwurf:
 Amt für Stadtplanung Neuss, den 16.05.2023
 Der Bürgermeister
 i.V. [Signature]

Angefertigt:
 Liegenschafts- und Vermessung Neuss, den 16.05.2023
 Der Bürgermeister
 i.V. [Signature]

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

Neuss, den 16.05.2023
 Der Bürgermeister
 i.V. [Signature]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2022 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2021 in der Zeit vom 23.11.2022 bis 30.11.2022 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt.

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2022 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 03.03.2023 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.02.2023 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2022 in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2022 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 20.04.2023 als Sitzung beschlossen worden.

Neuss, den 16.05.2023
 Der Bürgermeister
 i.V. [Signature]

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dieser Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 16.05.2023
 Der Bürgermeister
 i.V. [Signature]

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 505 Blatt 2 - Hammfeld, Radschnellweg -
 in der Fassung vom 21.12.2022

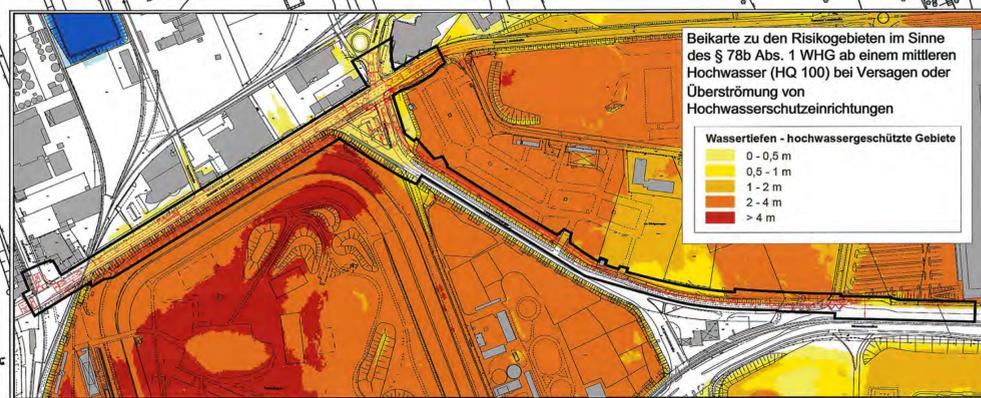
Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 & 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1902), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Maßstab 1 : 1.000

Stand der Planunterlagen: Juni 2022

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 Bebauungsplan Nr. 131, 213, 219, 219f, 431, 463 und 469.



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

I Textliche Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Radschnellwegs sind entlang der Hammer Landstraße (Abschnitt zwischen Zugang Bürgerpark und Abzweig Langemarckstraße) 100 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm sowie in Form einer dreireihigen Allee vorzunehmen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Radschnellwegs sind entlang der Hammer Landstraße (Abschnitt östlich der Langemarckstraße) 3 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm vorzunehmen.

Entlang der Langemarckstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Radschnellwegs 47 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A, in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm, vorzunehmen.

Im Bereich des Parkplatzes an der Langemarckstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 4 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm vorzunehmen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto), bzw. einem Baumgrubenvolumen von mind. 9 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung sind der Stammanstrich, der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), ein Mäherschutz, ein Bewässerungsset und die Pflanzenverankerung vorzusehen. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze und die Begrünungen der Baumscheiben sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Gehölzliste

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde in Sorten
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang	

Entlang der Hammer Landstraße sind im Bereich des Bürgerparks mindestens 30 % der Böschungsfäche des Radschnellwegs mit standortgerechten Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation zu begrünen.

II Kennzeichnungen

Erdbeben

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

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Landschaftsschutz

Für den Bereich der Hammer Landstraße entlang des Rennbahnparks setzt der Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der Erhaltung innerstädtischer Grünflächen für die Erholung und zur Erhaltung der stadtklimatischen Ausgleichsfunktionen, fest. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet soll auch innerhalb der BP-Fläche erhalten bleiben.

Das übrige Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Rhein-Kreises Neuss, Teilbereich I – Neuss.

Artenschutz

Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zu erhaltende Bäume und sonstige Gehölze sind während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz und Stammschutz zu sichern. Hierbei sind insbesondere im Bereich geschützter Bäume die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV Baumpflege zu berücksichtigen. Sollten während der Bau- oder Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtgrün zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.

Die beeinträchtigten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu rekultivieren (Bodenlockerung, Einsaat mit Landschaftsrasen).

Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

Baumschutzsatzung

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.

Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 01.06.2022, dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

Bodenschutz

Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.

Sofern bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche Mutterboden ausgehoben wird, ist dieser 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.

Im Bereich der Umfahrung / Baustraße ist zum Schutz des Bodens der anstehende Oberboden vor Ort zu belassen und mit einem Trennvlies (Geotextilvlies) und mit einer min. 20 cm starken Kalkschottertragschicht abzudecken. Ein seitlicher Überstand des Trennvlies von rd. 80-100 cm ist hierbei zu berücksichtigen, um eine starke Vermischung der Schottertragschicht und der umliegenden Böden zu vermeiden.

Bodenverdichtungen im Zuge der Bautätigkeiten sind im Sinne eines funktionierenden Bodenhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu beheben (z.B. Tiefenlockerung).

Für Baustoffe und Bodenmaterial ist eine flächensparende Lagerung vorzusehen.

Alle Anlagen der Baustelleneinrichtung sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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.

Externer Ausgleich

Es ergibt sich ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 32.787 ökologischen Wertpunkten (ÖWP) gemäß dem angewandten Verfahren „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“.

Diese Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt mittels einer Zuordnung auf die städtische Ökokontofläche NE-4, Blatt 2 (Flurbezeichnung Himmelsberg Gemarkung Grimlinghausen, Flur 12, Flurstück 835). Hier ist eine Maßnahme gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG resp. nach § 32 LNatSchG i.V.m. der Ökotopte VO als „Ökokonto NE-4“ bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinkreises Neuss hinterlegt, die für naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensationszwecke (Aufforstung mit lebensraumtypischen Gehölzen, mit einzelnen Überhältern) verwendet werden kann.

Kampfmittel

Für den gesamten Bereich des geplanten ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine Flächenuntersuchung durchzuführen.

Sofern dennoch bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

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 innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

BESTANDSANGABEN Bestandsgebäude Wirtschaftsgebäude Garage Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum Latene Kanaldeckel Stahlbetonmast Doppelmast Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Nutzungsartengrenze Zaun Hecke Mauer Höhen über NN	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)	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) 0.7 Geschosflächenzahl (GFZ) 10.0 Baumassenzahl (BMZ) TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Lichte Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse zwingend	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig a abweichende Bauweise o offene Bauweise g geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze	
BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach WD Walmdach 45° Dachneigung Whs Wohnhaus Fstrichtung	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg öffentliche Parkfläche Straßengrün Straßenbegrenzungslinie (43.27) Straßenhöhen, geplant Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Einfahrtbereich Ein- und Ausfahrten	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Fläche für den Gemeinbedarf Kirche Kultur Kindergarten Schutzraum öffentliche Verwaltung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN öffentliche Grünfläche Rennbahn Parkanlage Friedhof Sportplatz private Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Fläche für Versorgungsanlagen Kompakteinheit Elektrizität Fernwärme Wasser Abfall Abwasser Ablagerung	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Fläche für Bahnanlagen Landschaftsschutzgebiet
SONSTIGE PLANZEICHEN Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Rennbahnnutzer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Garagen Stellplätze Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Carport Nebenanlagen Vorgarten		
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 16.05.2023 Der Bürgermeister Beigeordneter Amtsleiter	Angefertigt: Liegenschaftsamt und Vermessung Neuss, den 16.05.2023 Der Bürgermeister i.V. Städtischer Vermessungsamtsrat	
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Neuss, den 16.05.2023 Der Bürgermeister Städtischer Vermessungsamtsrat	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2021 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 12.03.2021 beschlossen.	
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2022 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2021 in der Zeit von 23.11.2022 bis 30.11.2022 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt.	Die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2022 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 03.03.2023 beschlossen.	
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.02.2023 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2022 in der Zeit von 14.02.2023 bis 17.03.2023 ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2022 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 28.04.2023 als Satzung beschlossen worden. Neuss, den 11.05.2023 Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neuss, den 11.05.2023 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist am 01.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuss, den 14.06.2023 Der Bürgermeister	

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 505 Blatt 3 - Hammfeld, Radschnellweg - in der Fassung vom 21.12.2022

Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 & 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Maßstab 1 : 1.000

Stand der Planunterlage: Juni 2022

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 Bebauungsplan Nr. 131, 213, 219, 219/1, 431, 483 und 490.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 505
- Hammfeld, Radschnellweg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 01.06.2023 Es gilt die BauNVO 1990

I Textliche Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Radschnellwegs sind entlang der Hammer Landstraße (Abschnitt zwischen Zugang Bürgerpark und Abzweig Langemarckstraße) 100 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm sowie in Form einer dreireihigen Allee vorzunehmen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Radschnellwegs sind entlang der Hammer Landstraße (Abschnitt östlich der Langemarckstraße) 3 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm vorzunehmen.

Entlang der Langemarckstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Radschnellwegs 47 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A, in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm, vorzunehmen.

Im Bereich des Parkplatzes an der Langemarckstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 4 Baumpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Gehölzliste A in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 - 20 cm vorzunehmen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto), bzw. einem Baumgrubenvolumen von mind. 9 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung sind der Stammanstrich, der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), ein Mäherschutz, ein Bewässerungsset und die Pflanzenverankerung vorzusehen. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze und die Begrünungen der Baumscheiben sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Gehölzliste	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde in Sorten
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang	

Entlang der Hammer Landstraße sind im Bereich des Bürgerparks mindestens 30 % der Böschungsfäche des Radschnellwegs mit standortgerechten Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation zu begrünen.

II Kennzeichnungen

Erdbeben

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

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Landschaftsschutz

Für den Bereich der Hammer Landstraße entlang des Rennbahnparks setzt der Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der Erhaltung innerstädtischer Grünflächen für die Erholung und zur Erhaltung der stadtklimatischen Ausgleichsfunktionen, fest. Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet soll auch innerhalb der BP-Fläche erhalten bleiben.

Das übrige Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Rhein-Kreises Neuss, Teilbereich I – Neuss.

Artenschutz

Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zu erhaltende Bäume und sonstige Gehölze sind während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz und Stammschutz zu sichern. Hierbei sind insbesondere im Bereich geschützter Bäume die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV Baumpflege zu berücksichtigen. Sollten während der Bau- oder Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtgrün zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen für Quartiersplätze einzuschalten.

Die beeinträchtigten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu rekultivieren (Bodenlockerung, Einsaat mit Landschaftsrasen).

Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

Baumschutzsatzung

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.

Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 01.06.2022, dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

Bodenschutz

Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.

Sofern bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche Mutterboden ausgehoben wird, ist dieser 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.

Im Bereich der Umfahrung / Baustraße ist zum Schutz des Bodens der anstehende Oberboden vor Ort zu belassen und mit einem Trennvlies (Geotextilvlies) und mit einer min. 20 cm starken Kalkschottertragschicht abzudecken. Ein seitlicher Überstand des Trennvlies von rd. 80-100 cm ist hierbei zu berücksichtigen, um eine starke Vermischung der Schottertragschicht und der umliegenden Böden zu vermeiden.

Bodenverdichtungen im Zuge der Bautätigkeiten sind im Sinne eines funktionierenden Bodenhaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu beheben (z.B. Tiefenlockerung).

Für Baustoffe und Bodenmaterial ist eine flächensparende Lagerung vorzusehen.

Alle Anlagen der Baustelleneinrichtung sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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.

Externer Ausgleich

Es ergibt sich ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 32.787 ökologischen Wertpunkten (ÖWP) gemäß dem angewandten Verfahren „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“.

Diese Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt mittels einer Zuordnung auf die städtische Ökokontofläche NE-4, Blatt 2 (Flurbezeichnung Himmelsberg Gemarkung Grimlinghausen, Flur 12, Flurstück 835). Hier ist eine Maßnahme gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG resp. nach § 32 LNatSchG i.V.m. der Ökokonto VO als „Ökokonto NE-4“ bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinkreises Neuss hinterlegt, die für naturschutzrechtliche und forstrechtliche Kompensationszwecke (Aufforstung mit lebensraumtypischen Gehölzen, mit einzelnen Überhältern) verwendet werden kann.

Kampfmittel

Für den gesamten Bereich des geplanten ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine Flächenuntersuchung durchzuführen.

Sofern dennoch bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundigungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

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 innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.