



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

- I Städtebaurechtliche 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 festgesetzten Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen für die Tages- und die Dauerpflege,
 - Einrichtungen für ambulante und stationäre medizinische Behandlungen,
 - Einrichtungen für das betreute Wohnen,
 - Einrichtungen für die Aus- und Weiterbildung von altpflegerischem und medizinischem Fachpersonal sowie zur Beratung von Demenzerkrankten und ihren Angehörigen,
 - eine Tiefgarage
 - sonstige Anlagen und Einrichtungen für Nebennutzungen, die den festgesetzten zulässigen Einrichtungen funktional zugeordnet sind.
- 1.3 In dem Teilgebiet SO 2 des festgesetzten Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Stellplätze, soweit sie zulässigen Nutzungen innerhalb des SO 1 dienen.
- 1.4 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- 1.5 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB folgende Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In dem allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die zulässige Wandhöhe (=Traufhöhe) der zweigeschossigen Bebauung auf maximal 6,20 m begrenzt, gemessen vom höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- 3 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem SO 1 Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Flächen zulässig.
- 3.2 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.
- 3.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftstellplätze ausschließlich innerhalb der für diese zeichnerisch abgegrenzten Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb des Baugebiets bleibt unberührt.
- 4 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in SO 2 Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, nicht zulässig. Die Ausnahmebestimmung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
- 5 Festlegungen zur Grünordnung und zum Artenschutz**
- Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden Maßnahmen festgelegt, die in dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin verbindlich vereinbart werden:
- 5.1 Innerhalb des SO 1 werden mindestens zwei standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 25-30 cm, I. und II. Ordnung, gepflanzt und dauerhaft erhalten.
- 5.2 Im Bereich der Fläche für Stellplätze innerhalb des SO 2 werden mindestens drei standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 25-30 cm, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Baumscheiben werden auf mindestens 10 m² bemessen und dauerhaft begrünt.
- 5.3 Die vorgesehene Lärmschutzwand zwischen der Stellplatzanlage und der Steinhausstraße ist beidseitig mit Kletterpflanzen in einem mindestens 1 m breiten Grünstreifen zu begrünen.
- 5.4 Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf der städtischen Grabelandfläche im Erholungswald (standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, Ausbildung von Waltsaum und Lichtungen) in einer Größenordnung von ca. 1.170 m² gedeckt.
- 5.5 In die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche wird eine Amphibienleiwand integriert, durch die verhindert wird, dass Amphibien auf die Stellplatzfläche gelangen.
- 5.6 Die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen mit Ausnahme der Einhausung ihrer Zufahrten werden als Schmuck- und Erholungsgärten intensiv begrünt.
- 6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets an den Fassaden zum dauernden Aufenthalt (auch von Unterkunftsräumen von Pflege- und medizinischen Behandlungseinrichtungen) sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 1 und L 2 geführt werden können. Im Übrigen ist mindestens der Lärmpegelbereich III i.S.d. genannten Norm zuzugrundelegen. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Neuss zur Einsicht bereit gehalten.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die Wohnbebauung im Bereich des Grundstücks Steinhausstraße Nr. 42 durch
- eine innerhalb des Teilgebiets SO 1 an der Grenze zum Grundstück Steinhausstraße Nr. 42 zu errichtende 2,0 m hohe Schallschutzwand in Verbindung mit einer 3,0 m langen und 3,0 m hohen Einhausung der Tiefgaragenrampe sowie
 - eine innerhalb des SO 2 zwischen der Stellplatzanlage und der Steinhausstraße anzubringende Schallschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,5 m vor der Einwirkung von Schallimmissionen von mehr als 35 dB(A) zur Nachtzeit zu schützen.

Andere aktive Schallschutzmaßnahmen, auch durch Betriebsbeschränkungen, sind ersatzweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch diese anderweitige Schallschutzmaßnahmen an dem nächstgelegenen Immissionsort auf dem Grundstück Steinhausstraße 42 ein Immissionsrisikowert gemäß den dazu in der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) enthaltenen Regeln von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten wird.

7 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Quellen

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998, (GMBI. 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 herausgegeben 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 Allgemeine Wohngebiet 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 Hunder) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Zwerchhäuser mit einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig; der First des Zwerchhauses muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 2,0 m (Außenmaß) zulässig. Sonstige Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nicht zulässig. Solaranlagen sind an geneigten Dachflächen zulässig.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorhaben soweit aufzuführen, dass ihre Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkantstein zulässig. Sonstige Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig. Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden, unversiegelt zu belassen und grüner anzulegen. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite), die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur als Hecken, auch in Verbindung mit durchgrüntem Zäunen zulässig. Zäune in Verbindung mit Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind so anzuordnen, dass der Zaun mindestens 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält.

III Kennzeichnungen und Hinweise

- 1. Baugrundrisiken**
- Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdstöße, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodenkünfte etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
- 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, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf Nr. 29/1998, 23.07.1998, wird verwiesen.
- 3. Kampfmittel**
- Insbesondere für Teile des Sondergebiets SO 2 kann zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor allem in den betreffenden Teilen des Plangebiets sind Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmitteldienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
- 4. Regenwasserbeseitigung**
- Im Teilgebiet SO 1 des festgesetzten Sondergebiets anfallende unbelastete Niederschlagswasser sollen - vorbehaltlich der diesbezüglich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - in Rigolen versickert werden. Niederschlagswasser, die nicht versickert werden können, sind in die Regenwasserkanalisation oder in den Nordkanal einzuleiten.
- 5. Bodenschutz**
- Ausgeklaffter Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden. Bei Erdarbeiten ist die Eindeutigkeit von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bundesbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.
- 6. Hochwasservorsorge**
- Die südwestlich der Steinhausstraße gelegenen Teile des Plangebiets sind in den Arbeitskarten der Bezirksregierung Düsseldorf zur ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23. April 2007, in Kraft getreten am 15. Juni 2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets des Rheins als Überschwemmungsgebietsgebiet dargestellt. Die Fläche ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW, Oktober 2003, die für den Rhein als hochwassergefährdetes Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers darstellt.

FÜR EINEN TEILBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANS GILT EIN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN.



Stand der Planung: 20. Juli 2011

<p>STADT NEUSS</p> <p>Bebauungsplan Nr. V43/11</p> <p>Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanV) 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1980 (BGBl. 1991 I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2008 (GV NRW S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863/7) 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 21.12.2010 (GV NRW S. 686).</p> <p>-Furth-Mitte, Engelbertstraße (Demenzkompetenzzentrum Rheinland) -</p> <p>Maßstab 1 : 500</p> <p>Stand der Planunterlagen: Juli 2011</p> <p>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 der Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 43/10.</p>	<p>BESTANDSANGABEN</p> <p>Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Baum Latene Kanalhaucht</p> <p>Flurstücksgrenze 135 Flurstücksnummer Nutzungsartengrenze Zaun 40,5 Höhen über NN Verkehrsschild</p>	<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) SO Sondergebiet "Demenzkompetenzzentrum Rheinland" (§ 11 BauNVO)</p>	<p>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschußhöhenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse zwingend TH Traufhöhe (Höchstgrenze) OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) M höchstzulässige Zahl der Wohnungen</p>	<p>BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZE</p> <p>Baugrenze</p>	<p>BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ.</p> <p>SD Satteldach 45° Dachneigung F Firstlinie Amphibienleiwand Lärmschutzwand</p>	<p>VERKEHRSLÄCHEN</p> <p>Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F Fußweg Straßenbegrenzungslinie (38,2) Straßenhöhen, gepflast Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Zufahrtbereich Tiefgarage</p>	<p>GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN</p> <p>private Grünfläche</p>	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Plangebietsgrenze Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Garagen Stellplätze Tiefgarage Gemeinschaftsgaragen Vorgarten</p> <p>Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6 der Bauvorschriften L 1: Kennzeichnung einzelner Gebäudeabschnitte</p>	<p>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</p> <p>Straßenplanung Städtebauliche Planung (VEP) Fengelschaltung westl. Straßenbegrenzungslinie der Steinhausstraße und Kreuzung Konrad-Adenauer-Ring/Steinhausstraße gemäß ältere Planzeichnung</p>
	<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Bürgermeister i.V. IA.</p> <p>Bauleitender: Lfd. Stadtbauamtsleiter</p> <p>Angefertigt: Liegenschaftskataster und Vermessung Neuss, den Bürgermeister i.V. IA.</p> <p>Stadtökonom: Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Öffentlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister IA.</p> <p>Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom ... aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am bekanntgemacht.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>	<p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB von der Zeit vom ... bis ... Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am ...</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am ... beschlossen.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich, öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4 a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom ... geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4 a (3) BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich, öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuss, den Der Bürgermeister</p>