

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

- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des WA 4 gilt für die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

Änderungen, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen, die nicht zu einer Verschlechterung der heutigen Immissionssituation führen, sind allgemein zulässig.

- 1.4 Innerhalb des WA 4 ist die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücksnummer 1178 bis zur Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes zulässig. Nach Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes gelten die Zulässigkeitstatbestände gem. textlicher Festsetzung 1.1 - 1.3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

- 1.6 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,61 überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- 1.7 Staffelgeschoss (§ 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 4 ist ausnahmsweise ein 4. Geschoss zulässig, wenn dieses Geschoss ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW darstellt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

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

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

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

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

6.1 Lärmpegelbereiche

Gemäß schalltechnischer Untersuchung von accon enviromental consultans, Köln 06.01.2016, werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L_m tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume, $R'_{w,res}$ dB	
		Büroräume*	$R'_{w,res}$ dB
I	bis 55	30	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

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

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

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis:

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

6.2 Anlagenbezogener Immssionsschutz

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

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

7. Gestalterische Festsetzungen

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

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden

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

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

7.2 Dächer

Im WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper)

sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

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

7.3 Einfriedungen und Begrünungen

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

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

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

Hinweise

Bodendenkmäler

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

Kampfmittel

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

Luftverkehr

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

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

Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

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