

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 137/3 – Gnadental, Kölner Straße/ Dunantstraße –**

### **I Städtebaurechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)**

In den Teilgebieten WA 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau-nutzungsverordnung folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den oberen Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika bezogen. Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten bis max 0,50 m zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 je Wohnhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO sind dem Baugrundstück zugehörige Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zuzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohnbau-gebieten durch die Grundfläche von Garage und Ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker bis 1,50 m zulässig.

#### **4 Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Flächen oder in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

**6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 ist die mit der Bezeichnung GL (1) bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger (Abwasser) zu belasten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die mit der Bezeichnung GL (2) bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Abwasser, Energie und Telekommunikation) zu belasten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die mit der Bezeichnung GFL bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (Energie) zur Erschließung der Garagen zu belasten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die mit der Bezeichnung L bezeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Einleitung von Niederschlagswasser aller Anlieger zu belasten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA 1 und WA 2, mit Ausnahme der an den mit einer Punktlinie versehenen Fassaden, für alle Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen 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 III und IV gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte geführt werden können. Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Neuss mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.

**8 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)**

- 8.1 Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind mit Schnitthecken mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen und als Sichtschutzhecken entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,50 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 8.3 Dachflächen im WA 2 und Garagen im WA 1 sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.
- 8.4 Zum Schutz des zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbaums an der Kölner Straße ist der Wurzelbereich fachgerecht vor Auflasten durch Anschüttungen und Überbauung durch die Wand zu schützen. Die gesamte Wand ist straßenseitig zu begrünen.

## **9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW)**

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zentral in der zeichnerisch mit einem Leitungsrecht „L“ festgesetzten Fläche zu versickern. Rigolen sind nur oberhalb von 38,05 m NHN zulässig.

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

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

- In dem Teilgebiet WA 1a des Allgemeinen Wohngebiets sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA ist als Fassadenmaterial nur Putz zulässig. Fassadenverschalungen aus Vormauerklinker, Holz oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 40 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche- und der privaten Wegefläche mit Hecken oder begrünten Rankgittern einzufassen und zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgarten nicht zulässig. Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Rasenkantstein zulässig. Hecken als Einfriedungen, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.
- Die im WA 1 festgesetzte Wand in einer max. Höhe von 42,50 m NHN ist mit geeigneten Pflanzen z.B. Hedera Sorten (Efeu), Parthenocissus spec.(Wilder Wein) vollflächig zur öffentlichen Seite einzugrünen.
- Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungssoffen befestigt werden.

## **III Hinweise**

### **1. Baugrundrisiken**

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

### **2. Bodendenkmäler**

Bei künftigen Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets ist die Aufdeckung von Bodendenkmälern möglich. Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, unverzüglich zu informieren.

Pfahlgründungen müssen mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - abgestimmt werden.

### **3. Bodenschutz**

Die Bodenplatte des Kellers der ehemaligen Werkstatt (Kölner Straße Nr. 205) ist im Rahmen der Baumaßnahme in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zu erhalten, um eine Durchsickerung des mit wasserlöslichen Bleiverbindungen beaufschlagten Untergrunds zu verhindern. Sollten Teile der Bodenplatte im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage entfernt

werden müssen, ist diese zeitnah durch eine adäquate Versiegelung zu ersetzen. Der Plan enthält nachrichtlich eine Darstellung der Bodenverunreinigung.

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

#### 4. **Geräuschvorbelastungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bestimmte Geräuschvorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden sind.

#### 5. **Kampfmittel**

Für Teile des Plangebiets liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg (Bombenblindgänger) vor. Der Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

#### 6. **Regenwasserbeseitigung**

Zur Vermeidung von Vernässungen sollen Keller im Plangebiet grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Dachflächenwasser kann mit wasserrechtlicher Erlaubnis über Rigolen zentral in der mit einem Leitungsrecht „L“ gesicherten Fläche versickert werden. Rigolen sind nur oberhalb von 38,05 m NHN zulässig. Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungs offen befestigt werden.