

Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die folgenden 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)

- 2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen. Zeichnerisch festgesetzte Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den obersten Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika innerhalb einer jeweils gesondert durch Baugrenzen bestimmten Teilfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezogen.
- 2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.
- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche je Baugrundstück die Fläche einer wasserdurchlässig befestigten Terrasse bis zu einer Größe von 12 m² nicht mitzurechnen.
- 2.4 In dem allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohnhaus eine Wohnung zulässig.

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

In dem gesamten Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 3,5 m zulässig. Die gesetzliche Regelung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sonstige Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung "Ga" zulässig.

5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die zeichnerisch als Flächen für die Eintragung von Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Bereiche ist durch Eintragung von Fahrrechten zugunsten des unmittelbar benachbarten Grundstücks zu sichern, dass diese ausschließlich bei Ein- und Ausfahrtvorgängen durch beide Nachbarn befahren werden dürfen.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen in allen Geschossen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 11 und L 12 sowie L 13 und L 14 zu führen sind. Für Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitt zwischen den Punkten L 12 und L 13 sind die entsprechenden Nachweise bezogen auf den Lärmpegelbereich IV zu führen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten gelegen sind, die den Baugrenzen zwischen den Punkten L 11 und L 14 entsprechen, sind fensterunabhängig schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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 dauerhaft bei der Stadt euss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

7 Grünordnerische Festlegungen

- 7.1 Die Oberflächen von Flachdächern von Wohngebäuden sowie Garagen sind mit einem Anteil von mindestens 50 % extensiv oder intensiv zu begrünen.
- 7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die zeichnerisch mit der Festsetzung "Sichtschutzhecke" gekennzeichneten Bereiche als Hecken (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eibe) mit 3 Pflanzen, Pflanzqualität 150-175 cm, je laufendem Meter zu bepflanzen, als Sichtschutzhecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, sobald eine bauliche Nutzung des betreffenden Grundstücksanteils erfolgt.

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:

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer zulässig. Geneigte Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Bei bebauten Grundstücken sind die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenflächen soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Die betreffenden Flächen von bebauten Grundstücken sind – mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden – unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen der Vorgärten von bebauten Grundstücken sind nur als Rasenkantstein sowie als Hecken zulässig. Zäune, Tore und Mauern sind in diesem Bereich nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- Auf Grundstücken straßenseitig angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen.
- Unbebaute Grundstücke sind gegen die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m einzufrieden. Zäune sind nur als Drahtmaschenzäune in Verbindung mit Hecken mindestens gleicher Höhe zulässig.

Die Zulässigkeit von zum Zeitpunkt der Änderungsplanung bestehenden Einfriedungen von unbebauten Grundstücken bleibt unberührt.

III Hinweise

1 Baugrundrisiken

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

2 Kampfmittel

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

3 Bodenschutz

Ausgekoffter 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 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 Regenwasserbeseitigung

Auf die gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) bestehende Verpflichtung zur Versickerung der auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswässer wird hingewiesen.

5 Trinkwasserschutz

Teile des Plangebiets liegen in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der öffentlichen Wassergewinnungsanlage "Broichhof" der Stadtwerke Neuss.

6 Artenschutz

Auf die Geltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bzw. 5 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen.

7 Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Abstimmung von Erdarbeiten für Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mit der Bodendenkmalpflege erforderlich. 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.