



BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude	Strahlenschnitt	Wohnbauzonen	Gewerbliche Bauzonen
Wirtschaftsgebäude	Verkehrsschild	WS - Kleinstwohngebiet	GE - Gewerbegebiet
Garage	Flurgrenze	WR - Neues Wohngebiet	GI - Industriegebiet
IV - Zahl der Vollgeschosse	Flurstücksgränze	WA - Allgemeines Wohngebiet	
Letztens	Flurstücksnummer	WB - Besonderes Wohngebiet	
30.35 Höhen über NN (Beispiel)	Nutzungsgrenze	GEWISCHTE BAUGEBIETE	SONDERBAUGEBIETE
Kanalanschluss	Zaun	MD - Dorfgelände	SO - Sondergebiete, die der Erhebung eines
Hydrant (gelblich)	vorhandener Baum	PK - Kermelberg	gen. 10 BauVO
Gas- u. Wasserzähler			SO - Sonstige Sondergebiete (11 BauVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
III/V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	o offene Bauweise	FD Flachdach
Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze	△ nur Einzelhäuser zulässig	SD Satteldach
III Zahl d. Vollgeschosse zwingend	△ nur Doppelhäuser zulässig	PD Pultdach
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	△ nur Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung (Beispiel)
0,0 Geschosflächenzahl (GFZ)	△ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
1,3 Baumensenzahl (BMZ)	b großmassive Bauweise	← Festschichtung
TH Traufhöhe Höchstgrenze	b besondere Bauweise (siehe Text, Festsetzungen)	← Festschichtung (Vorgaben siehe Text, Festsetzungen)
FH Flurhöhe Höchstgrenze	Baulinien	← Mauer
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baugrenzen	
LH Lichtreife Höhe der Durchfahrt		

VERKEHRSFÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFÄCHE	GEHEBENDEARBEIT	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Öffentliche Parkfläche	Kirchen u. Arch. Zweck dienende Gebäude u. Einrichtungen	SPALPLATZ
Fußgängerbereich	Sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
Strahlengrün	Schulzweck	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
Strahlengrenzenlinien	Post	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
Ein- u. Ausfahrten	Feuerwehr	
I Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten (19.66) Strahlenschnitte geplant (Beispiel)		

SONSTIGE PLANZEICHEN	
Plangebietsgrenze	Geb.- Fahr- und Lärmschutzrecht zugunsten der Anlieger, der Vorzugspriorität und der Vorrangigkeit
Umgrenzung von Flächen für Straßensitz und Gemeindefestsetzung (gen. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 2 BauVO)	Geb- und Lärmschutz zugunsten der Anlieger und der Vorzugspriorität
Sf Spielplatz	50,2m ü. NN Festhöhe über Normal-Null
Ga Garage	FH max. 15,00m
Cp Carport	FH max. 15,00m
TGa Tiefgarage	Index für den Bezug in den festlichen Festsetzungen
Strahlenschnittfläche außerhalb des Plangebietes	
zu pflanzende Baum	
zu erhaltender Baum	
Baumwerk	
zu pflanzende Hecke	

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 43/9.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien und Umgrenzungen von Flächen für Straßensitze u. Garagen) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Vorhaben - und Erschließungsplan

Nr. V 43/9 Blatt 2

Neuss Peter-Loer-Straße

(Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 2 Blättern)

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2403) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1998 (BGBl. I S.127) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 10.12.1990 (BGBl. I S.58)

Maßstab: 1 : 250
Gemarkung : Neuss Flur : 49 und 50
Stand der Planunterlage: April 1998

<p>Antragsteller und Vorhabenträger: Korbacher + GWG Grundstückentwicklung Peter-Loer-Straße Gesellschaft bürgerlichen Rechts mbH Neuss, den 23.10.1998 <i>U. Korbacher</i></p>	<p>Planverfasser: Dipl. Ing. Horst Hanrath Architekt Möhlenstraße 23, 41660 Neuss Neuss, den 26.10.1998 <i>H. Hanrath</i></p>
<p>Die vorliegende Planunterlage ist durch Übernahme der Katasterkarte und Nachführung des Satzungsgebietes entstanden. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Gestaltung der städtebaulichen Planung gemeinschaftlich erfolgt ist. Angefertigt: Neuss, den 04.04.1998 <i>H. Hanrath</i> Öffentl. bürgerl. Vermerk</p>	<p>Gemäß § 7 Abs. 3 BauO - Maßnahmen G hat der Rat der Stadt Neuss die Einleitung des Satzungsverfahrens am 22.10.1998 beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister <i>H. Hanrath</i></p>
<p>Die öffentliche Darlegung und Änderung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauO in der Zeit vom 22.10.1998 bis zum 29.10.1998. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Änderung erfolgte am 22.10.1998. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister <i>H. Hanrath</i></p>	<p>Gemäß § 7 Abs. 3 BauO hat gemäß § 3 Abs. 2 BauO der Rat der Stadt Neuss die Auslegung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister <i>H. Hanrath</i></p>
<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.10.1998 hat dieser Plan am 26.10.1998 gemäß § 5 Abs. 2 BauO in der Zeit vom 26.10.1998 bis zum 02.11.1998 einschließlich öffentlich ausgetragen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister <i>H. Hanrath</i></p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauO als Satzung beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister <i>H. Hanrath</i></p>
<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem 10.11.1998 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauO vorgelegt. Gleiche Verfügung vom 10.11.1998 Düsseldorf, den 10.11.1998 Bezirksregierung</p>	<p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauO ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 22.10.1998 ortsüblich bekanntgegeben worden. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister <i>H. Hanrath</i></p>

V43192

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan VEP 43/9

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.10.1998 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchlich-, kulturelle-, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur in den WR 1,2,3,4,5 Gebieten (Geschoßwohnungsbau entlang der Peter-Loer-Straße und Salierstraße) zulässig.

In allen übrigen WR-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1+2 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bereich der WR 6, 7 u. 8 Gebiete festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der jeweils angrenzenden und hierüber erschlossenen Reihenhaus und Doppelhausgrundstücke sowie der Versorgungsträger. Für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Für die privaten Erschließungswege Doppelhausbebauung gilt ein Geh- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und ein Gehrecht zugunsten der Anlieger.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 BauNVO)

In den WR 1-9 Gebieten sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in zu errichtenden Tiefgaragen unterzubringen. Diese müssen auf der dafür gekennzeichneten Fläche liegen und vollständig überdeckt sein. Garagen, Stellplätze und Carports sind in dem WR 10,11 Gebiet und innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Garagen in den Abstandflächen können gemäß BauONW an der Grenze (max. 9,0m Tiefe) errichtet werden.

Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten in Anspruch genommen werden. Die Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen) sind den jeweiligen Gebäudekomplexen (Geschoßwohnungsbau und Hausgrundstücken) wie folgt zuzuordnen:

TGA 1 - A 1
TGA 2 - A 2, B 1 bis B 9, C 1 bis C 2
TGA 3 - A 3, C 3 bis C 5
TGA 4 - A 4, C 5 bis C 7
TGA 5 - A 5, C 8 bis C 9, D 1 bis D 3

In den WR 10,11 Gebieten sind Garten und Gerätehäuschen nur im Zusammenhang mit den Garagen bis zu einer Grundfläche von 6 qm paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Die Unterbringung von Abfallbehälter ist nur innerhalb des Gebäudes oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig. Nebenanlagen wie Gerätehäuschen, Abfallbehälter, Fahrradschuppen sind zu den WR 2-9 Gebieten nur an den gekennzeichneten Standort zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

4. Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_{w} für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Tiefgaragenzufahrt im Anschluß an die vorhandene Garagenseite ist zu überdachen. Bei der Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt zu Haus A 3 und A 4 ist die erforderliche Wärmedämmung unterhalb der Überfahrt akustisch auszubilden. Die Tiefgaragenzufahrt von den Häusern A 1 und A 2 sind zu überdecken.

Im Zusammenhang mit den Erdbaumaßnahmen sind im Bereich der ehemaligen Tankstelle vorzufindende unterirdische Vergaserkraftstofftankanlagen unter gutachterlicher Begleitung auszubauen. Es ist der Nachweis zu führen, daß keine sanierungsbedürftigen oder die künftige Nutzung nachteilig beeinflussende Verunreinigungen im Boden vorhanden sind.

Vorgefundene Bodenbelastungen sind unter gutachterlicher Begleitung auszuheben und entsprechend zu deponieren.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) im Bereich der Grundstücksgebäude/Gebiete oder WR begrenzt.

WR ₁	auf max. 54,50 m über NN (15,00m) begrenzt.
WR ₂	auf max. 54,50 m über NN (15,00m) begrenzt.
WR ₃	auf max. 54,60 m über NN (15,00m) begrenzt.
WR ₄	auf max. 54,60 m über NN (15,00m) begrenzt.
WR ₅	auf max. 55,00 m über NN (15,00m) begrenzt.
WR ₆	auf max. 51,50 m über NN (12,00m) begrenzt.
WR ₇	auf max. 51,80 m über NN (12,00m) begrenzt.
WR ₈	auf max. 52,00 m über NN (12,00m) begrenzt.
WR ₉	auf max. 51,80 m über NN (12,00m) begrenzt.
WR ₁₀	auf max. 50,30 m über NN (10,50m) begrenzt.
WR ₁₁	auf max. 50,30 m über NN (10,50m) begrenzt.

jeweils gemessen von der angrenzenden Erschließungsanlage begrenzt bzw. festgesetzt.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Bereich der WR 1, 6 - 8 Gebiete ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Wohngebäude bis zur Grundflächenzahl GRZ 0,45 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen bzw. mindestens 50 - 80 cm mit Boden bzw. Substrat überdeckt sind und die Höhe der Oberkante Tiefgaragendecke (Rohbetondecke) über Gelände 0,50 - 0,80 m nicht überschreitet.

Die Fläche der Stellplätze und Zufahrten sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bezogen auf die Baulinie ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO in WR 1, 2, 3, 9, 10 - Gebieten für unselbstständige bauliche Anlagen in Form von Treppentürmen, Erkern und vorgelagerten Nebenräumen in einer Breite von max. 3,50 m und eine Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

Wintergärten sind unter Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen außerhalb der überbaubaren Flächen in einer Breite von 3,00 m allgemein zulässig.

8. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 51a LWG

Auf eine Versickerung der Niederschlagswässer wird verzichtet, da das bis dahin bereits bebaute Grundstück über das vorhandene Trennsystem entwässert wurde. Ein Anschluß der geplanten Neubebauung an die vorhandene Entwässerungseinrichtung ist auch weiterhin möglich.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Privater Bereich

1a. Einfamilienhäuser

Im privaten Bereich sind 5 Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindest-Stammumfang von 18 - 20 cm der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Birne, Zierkirsche oder Rotdorn entlang der Straßen und Wege zu pflanzen.

Für Wohngärten in denen der festgesetzte Baum gepflanzt wird, ist das Pflanzgebot für Bäume auf dem Grundstück erfüllt.

Im Bereich der Wohngärten ist ein Großstrauch (250 - 300 cm) oder ein Obst- bzw. Wildobstbaum (10 - 12 cm Stammumfang) in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu pflanzen.

Im Baugebiet sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten Hecken aus Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Eibe zu pflanzen.

Die Hecken sind mit mind. 2,5 Stck. je m anzulegen und sollen als Einfriedung in einer Endhöhe von max. 1,50 m Höhe und Mindestbreite von 0,50 m angelegt werden.

Öffnungen und Zugänge sind zulässig.

1b. Geschößwohnungsbau

Die Tiefgaragenflächen sind mit 50 - 60 cm Substratüberdeckung zu versehen.

Entlang der Mietergärten (gem. Landschaftspfl. Begleitplan) sind an den gekennzeichneten Standorten Hecken wie vor zu pflanzen. Im Rahmen der Pflanzmaßnahmen erhalten die Gärten eine Grundbepflanzung aus Zierhölzern wie Rosen, Zierapfel und Zierkirscharten sowie unterschiedlichen Kleingehölzen und Bodendeckern.

Entlang der Erschließungswege im Baugebiet sind 26 Laubbäume mit einem Mindest - Stammumfang von 18 - 20 cm der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Birne, Zierkirsche oder Rotdorn zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bodendeckend mit standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen und die Baumscheiben dürfen eine Fläche von 2 m x 2 m nicht unterschreiten. An den privaten Spielplätzen sind in Abhängigkeit ihrer Funktion Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

2. Öffentlicher Bereich

An den gekennzeichneten Standorten sind 17 Laubbäume als Hochstämme Mindeststammumfang 18 - 20 cm der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Birne, Zierkirsche und Rotdorn zu pflanzen.

Die Baumscheiben dürfen eine Fläche von 2 m x 2 m nicht unterschreiten und sind mit bodendeckenden standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen.

2a. Grünflächen entlang Verbindungsweg zwischen Freiheitstraße und Peter-Loer-Straße

Die Fläche westlich des Verbindungsweges (Fläche A) ist zu 2/3 als Wiesenfläche und zu 1/3 als Gehölzfläche mit bodenständigen Sträuchern (je 2 qm 1 Strauch) anzulegen.

In den gekennzeichneten Standorten sind 3 großkronige Laubbäume mit einem Mindest - Stammumfang von 18 - 20 cm wie vor zu pflanzen.

Die Fläche östlich des Verbindungsweges (Fläche B) ist bodendeckend mit standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen.

In den Gehölzflächen sind 4 großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 - 20 cm wie vor anzupflanzen.

2b. Sonstige Bepflanzungen

Fassaden und Giebelflächen ab 30 qm zusammenhängender fensterloser Wandfläche sowie alle Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze, Mauern und Holzwände sind mit Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandlänge sind mind. eine Pflanze der Arten Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen oder Waldrebe zu setzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzbestand

An den festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Straßenbäume an der Peter-Loer-Straße sowie die weiteren zu Erhaltung gekennzeichneten Bäume während der Baumaßnahme zu schützen (DIN 18 920 und RAS LG 4).

Stellplätze, Zufahrten

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Georppflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.

11. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).