TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

   Die gemäß § 3 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO in den 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 gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

   Das im Baugrundstück [A] festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Versorgungsträger und der hinteren Anlieger.

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

   Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Überbauberen Flächen oder an den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
   Die Garagen in den Abstandsflächen können gemäß BauNVO an der Grenze (max.9,0m Tiefe) errichtet werden.
   Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten in Anspruch genommen werden.
   Die Stellplätze und Garagen der Gemeinschaftsanlage sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z.B. Wohnhaus (A) - Ga (A)).

   Garten- und Gartengerätehäuschen sind im Zusammenhang mit den Garagen bis zu einer Grundfläche von 6qm oder paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.
   Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.

4. **Flächen für besondere Verkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

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

   Die Fassaden mit der Kennzeichnung XXXXXXXXXX liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109
   Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmß R'w,res.für Außenbauteile mindestens 35dB betragen.

   Die Fassaden mit der Kennzeichnung ^^^^^^^^^^ liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109
   Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmß R'w,res.für Außenbauteile mindestens 40dB betragen.

   Die Fassaden mit der Kennzeichnung ∿∿∿∿∿ liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109
   Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmß R'w,res.für Außenbauteile mindestens 45dB betragen.

   Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet sind nicht von derLärmpegelmaßnahme gemäß DIN 4109 berührt und somit ist kein resultierendes Schalldämmmß einzuhalten.

5. **Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)**

   Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) beträgt für:

   I -geschossige Wohnhäuser 10,00m (Traufhöhe 4,00m)
   II -geschossige Wohnhäuser 11,00m (Traufhöhe 7,00m)

   Sockelhöhe Haus 1 - 5 0,70m
   Sockelhöhe Haus 6 - 8 0,50m
   Sockelhöhe Haus 9 - 14 0,30m

   gemessen von der mittleren Straßenhöhe vor den jeweiligen Haus.

6. **Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 51a LWG NW**

   Gemäß Bodengutachten lassen die festgestellten Bodenschichten sowie die anzunehmenden Grundwasserstände eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zu.Die anfallendenNiederschlagsabflüsse werden in den Regenwasserkanal abgeleitet.

7. **Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen.Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB).**

   An der nördlichen Erschließungsstraße sind 16 Kugelahkazien, als Straßenbaum gezogen, als Hochstamm mit einen STU v. 20-25cm zu pflanzen und zu pflegen.

   Die im Plan mit - K1 - gekennzeichneten Pflanzflächen desLärmschutzwalles an der Gladbacher Straße sind mit Hochstämmen, Heistern und Sträuchern der Arten mit mindestens 5 Hängeäschen und 5 Wehlbeeren sowie Feldahorn, Haselnuß, roter Hartriegel, gemeiner Liguster, Hunds-Rose, Purpurweide und gemeinenSchneeball in üblichen Pflanzgrößen, in gemischter Pflanzung, mit Landschaftsrasen als Unterseat, zu bepflanzen und zu pflegen.

   Die im Plan mit - K2 - gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Hochstämmen in der Überstellung mit den Arten Vogelkirsche und Spieslinig sowie mit Sträuchern der Arten Feldahorn, Haselnuß, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, Wildholzapfel, Beischeelkirsche, Hunds-Rose, gemeiner Schneeballund Schlehe in gemischter Pflanzung, in üblichen Pflanzgrößen, mit Efeu und Buschwindröschen in derUnterpflanzung, zu pflanzen und zu pflegen.

   Die im Plan mit - K3 - gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Sträuchern der Arten Feldahorn, Haselnuß, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, Wildholzapfel, Beischeelkirsche, Hunds-Rose, gemeiner Schneeball und Schlehe in gemischter Pflanzung, in üblichen Pflanzgrößen, mit Efeu und Buschwindröschen in der Unterpflanzung, zu bepflanzen und zu pflegen.

   Die im Plan mit - K4 - gekennzeichneten Pflanzflächen sind mitHochstämmen, Heistern und Sträuchern der Arten Heinbuche, Wildholzapfel, Vogelkirsche, Feldahorn, Schlehe und Pfaffenhütchen, in üblichen Pflanzgrößen, als Waldaufpflanzung zu bepflanzen und zu pflegen.

   Die Bereiche der Garagen-, Mauern- und Giebel- bzw.Fassadenflächen (letztere ab 30qm zusammenhängender fensterloser Wandfläche) sind mit geeigneten Klimm- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.Dabei ist je 2qm geschlossener Wandfläche mindestens eine 60-100cm große gesunde sowie vitale Pflanze in den Boden zu setzen.

   Alle Garagendachflächen sind extensiv zu begrünen.

8. **Maßnahmen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heckenartig gezogenen Sträuchern und sonstigen Umfriedungsbepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB).**

   Die im Plan als Heckenpflanzung gekennzeichneten Pflanzflächensind mit einreihiger Hecke in einer Windestärke von 150cm und Mindestbreite von 50cm mit der Art Heinbuche in einerPflanzgröße von 100/150cm mit je 2,5 Stück je 1lfm zu pflanzen und zu pflegen.

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

   Die im Plan mit den Arten Buche und Pappel als zu erhaltende Bäume gekennzeichneten Pflanzen dürfen nicht gerodet werden und sind unter Berücksichtigung der DIN 18920 zu erhalten.

   Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen aus Gründen des Vogelschutzes vom 01.03. - 30.09. eines Jahres verboten.

   Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss sind einzuhalten.

10. **Hinweise (§§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW)**

    Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodendenkmalfunde, d.h. z.B.Mauern, alte Gräber, Einzelfunde etc.oder aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit z.B.Bodenverfärbungen die alte Siedlungsstrukturen etc.anzeigen, entdeckt werden.

    Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte sind. 3Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V117/2
- Vogelsang, Gladbacher Straße / An der Stingesbachaue -

(Gestaltungssatzung)

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1997 (GV NW S. 448), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218) - für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V117/2 - Vogelsang, Gladbacher Straße / An der Stingesbachaue - am 19.12.1997 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V117/2 - Vogelsang, Gladbacher Straße/An der Stingesbachaue -.

§ 2
Baukörpergestaltung

- Einheitlichkeit der Gestaltung

  Doppelhäuser und zusammenhängende Baugruppen einschließlich der Nebenanlagen sind jeweils einheitlich in Art, Umfang, Material und gleicher Farbe zu gestalten.

- Höhe der baulichen Anlagen

  Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.
  Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

- Außenwände und Dacheindeckung

  Die Außenwände sind für das gesamte Gebiet einheitlich in Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen.
  Einzelne Fassadenteile in Holz, Beton, Putz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.
  Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Zur Dacheindeckung, einschließlich der Gauben, sind rote oder braune Dachpfannen zu verwenden. Die Seitenflächen der Gauben können mit Zink- oder Schieferbekleidung verkleidet werden.

- Dachaufbauten

  Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben in einer Breite von maximal 3,0 m und als mittige Gaube über zwei Baukörpern in einer Breite von maximal 6,0 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

- Garagen

  Garagen sind als Flachdach- oder Satteldachgaragen herzustellen.
  Zur äußeren Gestaltung sind dieselben Verblendsteine bzw. Dachpfannen des jeweiligen Hauptbaukörpers zu verwenden. Garagengruppen sind in gleicher Höhe, gleichem Material und gleicher Farbe zu errichten.

§ 3
Außenanlagen

- Mülltonnenstandplätze

  Mülltonnenstandplätze außerhalb des Baukörpers, z. B. im Garten, sind mit Holzpallisaden oder ähnlichem einzufassen. Die Einfassung ist einzugrünen.
  Die Böden der Mülltonnenstandorte sind zu pflastern.

- Einfriedigungen

  Zur Einfriedigung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zur Abgrenzung der Hausgärten untereinander sind hinterpflanzte Maschendraht- und Drahtmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassenbrüstungswände sind als beraankte Holzbrüstungswände mit senkrechter Verbretterung bzw. Mauerwerksscheiben, maximal 3 m lang und 2 m hoch, zulässig.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- I V Zahl der Vollgeschosse
- 36,48/ Höhe über NN (Beispiel)
- Kanaldeckel
- Gully
- Laterne
- Hydrant
- Mast
- Wasserschieber
- Verkehrsschild
- vorhandener Baum
- Schacht
- Kabelkasten
- Hochspannungsleitung
- Zaun
- Hecke
- Nutzungsgrenze
- AP Asphaltdecke
- pl plattiert
- nb nicht befestigt
- Vpfl Vorbumpflaster
- Gr Grünfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 212 Flurstücksnummer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WOHNBAUGEBIETE
- WR -Reines Wohngebiet
- Wohnhäuse mit Firstrichtung und Nummerierung
- Garage mit Zuordnung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

- Baulinien
- Baugrenzen

BAUORDNUNGSRECHTL.FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung
- SD Satteldach
- 45° Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- Öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

GRÜN- U.LANDWIRTSCHAFTL.FLÄCHEN

- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u.zur Entwicklung von Natur u.Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (gem.§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe textl.Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- Baumverlust
- Ga Garage
- St Stellplatz
- geplante Laterne
- Gebäude Abbruch
- zu pflanzende Hainbuchenhecke
- Umgrenzung der Fläche, welche von Vorhabenträger durchgeführt wird

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

Vorhaben - und Erschließungsplan

Nr. V 117/2

Neuss - Gladbacher Straße/An der Stingesbachaue

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127) und dem BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622) in Verbindung mit der PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58).

Maßstab: 1 : 250
Gemarkung : Neuss Flur : 61
Stand der Planunterlage: Dezember 1997

Antragsteller und Vorhabenträger:
AACHENER Siedlungs-und Wohnungsgesellschaft mbH Köln
Mevissenstraße 14
50668 Köln

Neuss, den
AACHENER Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungswesen mbH Köln
Zweigstelle Düsseldorf
Achenbachstraße 81 40237 Düsseldorf Telefon 0211/6 91 45-0

Planverfasser:
AACHENER Siedlungs-und Wohnungsgesellschaft mbH Köln
Mevissenstraße 14
50668 Köln

Neuss, den
AACHENER Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungswesen mbH Köln
Zweigstelle Düsseldorf

Die vorliegende Planunterlage ist durch Übernahme der Katasterkarte und Neukartierung des Satzungsgebietes entstanden.Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Düsseldorf, den 04.12.1997
Öffentl.best.Verm.-Ing.

Gemäß § 7 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG hat der Rat der Stadt Neuss die Einleitung des Satzungsverfahrens am 26.5.1997 beschlossen.

Neuss, den 5.2.98
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.9.1997 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 29.9.1997 bis zum 31.10.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 4.2.1998
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 7 und 41 GO NW am 17.12.1997 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 5.2.97
Der Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mir gemäß § 7 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG vorgelegen.
Siehe Verfügung von mir:
Az.: 35.2-43.23 (Neuss, VEP V117/2)

Düsseldorf, den 27.02.1998
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag

Gemäß § 7 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgegeben worden.
am 2.6.1998

Neuss, den 6.5.1998
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 117/2 VEP

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 01.04.1998* *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 den 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 Zecke) sind gemäß § 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

   Das im Baugrundstück [A] festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Versorgungsträger und der hinteren Anlieger.

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

   Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
   Die Garagen in den Abstandsflächen können gemäß BauNVO an der Grenze (max. 9,0 m Tiefe) errichtet werden. Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten in Anspruch genommen werden. Die Stellplätze und Garagen der Gemeinschaftsanlage sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z.B. Wohnhaus ④ - Ga ④).

   Garten- und Gartengerätehäuschen sind in Zusammenhang mit den Garagen bis zu einer Grundfläche von 6 qm oder paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

   Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung (§ 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:

   Die Fassaden mit der Kennzeichnung XXXXXXXXXX liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

   > Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß $R'_{W,res}$ für Außenbauteile mindestens 35dB betragen.

   Die Fassaden mit der Kennzeichnung ^^^^^^^^^^ liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109

   > Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß $R'_{W,res}$ für Außenbauteile mindestens 40dB betragen.

   Die Fassaden mit der Kennzeichnung ∿∿∿∿∿∿ liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109

   > Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß $R'_{W,res}$ für Außenbauteile mindestens 45dB betragen.

   Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet sind nicht von der Lärmpegelmaßnahme gemäß DIN 410 berührt und somit ist kein resultierendes Schalldämmaß einzuhalten.

5. Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen (Firsthöhe) beträgt für:

I - geschossige Wohnhäuser 10,00 m (Traufhöhe 4,00 m)
II - geschossige Wohnhäuser 11,00 m (Traufhöhe 7,00 m)

Sockelhöhe Haus 1 – 5 0,70 m
Sockelhöhe Haus 6 – 8 0,50 m
Sockelhöhe Haus 9 – 14 0,30 m

gemessen von der mittleren Straßenhöhe vor dem jeweiligen Haus.

6. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 5 1a LVG NW

Gemäß Bodengutachten lassen die festgestellten Bodenschichten sowie die anzunehmenden Grundwasserstände eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zu. Die anfallenden Niederschlagsabflüsse werden in den Regenwasserkanal abgeleitet.

7. Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

An der nördlichen Erschließungsstraße sind 16 Kugelakazien, als Straßenbaum gezogen, als Hochstamm mit einem STU von 20 – 25 cm zu pflanzen und zu pflegen.

Die im Plan mit - K1 - gekennzeichneten Pflanzflächen des Lärmschutzwalles an der Gladbacher Straße sind mit Hochstämmen, Heistern und Sträuchern der Arten mit mindestens 5 Hänge-eschen 5 Mehlbeeren sowie Feldahorn, Haselnuß, roter Hartriegel, gemeiner Liguster, Hunds-Rose, Purpurweide und gemeinen Schneeball in üblichen Pflanzgrößen, in gemischter Pflanzung, mit Landschaftsrasen als Untersaat, zu bepflanzen und zu pflegen.

Die im Plan mit - K 2 - gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Hochstämmen in der Über-stellung mit den Arten Vogelkirsche und Speierling sowie mit Sträuchern der Arten Feldahorn, Haselnuß, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, Wildholzapfel, Weichselkirsche, Hunds-Rose, gemeiner Schneeball und Schlehe in gemischter Pflanzung, in üblichen Pflanz-größen, mit Efeu und Buschwindröschen in der Unterpflanzung, zu bepflanzen und zu pflegen.

Die im Plan mit - K 3 - gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Sträuchern der Arten Feldahorn, Haselnuß, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, Wildholzapfel, Weichselkirsche, Hunds-Rose, gemeiner Schneeball und Schlehe in gemischter Pflanzung, in üblichen Pflanz-größen, mit Efeu und Buschwindröschen in der Unterpflanzung, zu bepflanzen und zu pflegen.

Die im Plan mit - K 4 - gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Hochstämmen, Heistern und Sträuchern der Arten Hainbuche, Wildholzapfel, Vogelkirsche, Feldahorn, Schlehe und Pfaffen-hütchen in üblichen Pflanzgrößen, als Waldsaumpflanzung zu bepflanzen und zu pflegen.

Die Bereiche der Garagen -, Mauern – und Giebel – bzw. Fassadenflächen (letztere ab 30 qm zusammenhängender fensterloser Wandfläche) sind mit geeigneten Klimm– und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Dabei ist je 2 qm geschlossener Wandfläche mindestens eine 80 – 100 cm große gesunde sowie vitale Pflanze in den Boden zu setzen.

Alle Garagendachflächen sind extensiv zu begrünen.

8. Maßnahmen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heckenartig gezogenen Sträu-chern und sonstigen Umfriedungsbepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan als Heckenpflanzungen gekennzeichneten Pflanzflächen mit einreihiger Hecke in einer Mindestgröße von 150 cm und Mindestbreite von 50 cm mit der Art Hainbuche in einer Pflanzgröße von 100/150 cm mit je 2,5 Stück je lfdm. zu pflanzen und zu pflegen.

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

Die im Plan mit den Arten Buche und Pappel als zu erhaltende Bäume gekennzeichneten Pflanzen dürfen nicht gerodet werden und sind unter Berücksichtigung der DIN 18920 zu erhalten.

Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein–Westfalen aus Gründen des Vogelschutzes von 01.03. – 30.09. eines Jahres verboten.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss sind einzuhalten.

10. Hinweise (§§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodendenkmalfunde, d.h. z.B. Mauern, alte Gräber , Einzelfunde etc. oder auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit z.B. Bodenverfärbungen die alte Siedlungsstrukturen etc. anzeigen, entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V117/2
- Vogelsang, Gladbacher Straße / An der Stingesbachaue -

(Gestaltungssatzung)

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1997 (GV NW S. 448), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218) - für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V117/2 - Vogelsang, Gladbacher Straße / An der Stingesbachaue - am 19.12.1997 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V117/2 - Vogelsang, Gladbacher Straße/An der Stingesbachaue -.

§ 2

Baukörpergestaltung

- Einheitlichkeit der Gestaltung

  Doppelhäuser und zusammenhängende Baugruppen einschließlich der Nebenanlagen sind jeweils einheitlich in Art, Umfang, Material und gleicher Farbe zu gestalten.

- Höhe der baulichen Anlagen

  Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.
  Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

- Außenwände und Dacheindeckung

  Die Außenwände sind für das gesamte Gebiet einheitlich in Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen.
  Einzelne Fassadenteile in Holz, Beton, Putz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.
  Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Zur Dacheindeckung, einschließlich der Gauben, sind rote oder braune Dachpfannen zu verwenden. Die Seitenflächen der Gauben können mit Zink- oder Schieferbekleidung verkleidet werden.

- Dachaufbauten

  Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben in einer Breite von maximal 3,0 m und als mittige Gaube über zwei Baukörpern in einer Breite von maximal 6,0 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

- Garagen

  Garagen sind als Flachdach- oder Satteldachgaragen herzustellen.
  Zur äußeren Gestaltung sind dieselben Verblendsteine bzw. Dachpfannen des jeweiligen Hauptbaukörpers zu verwenden. Garagengruppen sind in gleicher Höhe, gleichem Material und gleicher Farbe zu errichten.

§ 3

Außenanlagen

- Mülltonnenstandplätze

  Mülltonnenstandplätze außerhalb des Baukörpers, z. B. im Garten, sind mit Holzpalisaden oder ähnlichem einzufassen. Die Einfassung ist einzugrünen.
  Die Böden der Mülltonnenstandorte sind zu pflastern.

- Einfriedigungen

  Zur Einfriedigung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zur Abgrenzung der Hausgärten untereinander sind hinterpflanzte Maschendraht- und Drahtmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind als berankte Holztrennwände mit senkrechter Verbretterung bzw. Mauerwerksscheiben, maximal 3 m lang und 2 m hoch, zulässig.