

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

**3. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für das gesamte Plangebiet gilt als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II; die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Außenhaltungsmaße muß das resultierende Schalldruck R<sub>v, res.</sub> für Außenbereiche beim Lärmpegelbereich II mindestens 35dB und beim Lärmpegelbereich IV mindestens 40dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

**4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 30m und Müllsammelplätze allgemein zulässig. Garten- und Gartengeräteaushäuschen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bis zu einer Grundfläche von 5qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

**5. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)**

Die baulichen Anlagen sind im Gebiet WA (I) bis zu einer Firsthöhe von 10m, im Gebiet WA (II) bis zu einer Firsthöhe von 8m bei Pultdach bzw. einer Wandhöhe von 6,5m bei Flachdach, jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, zulässig.

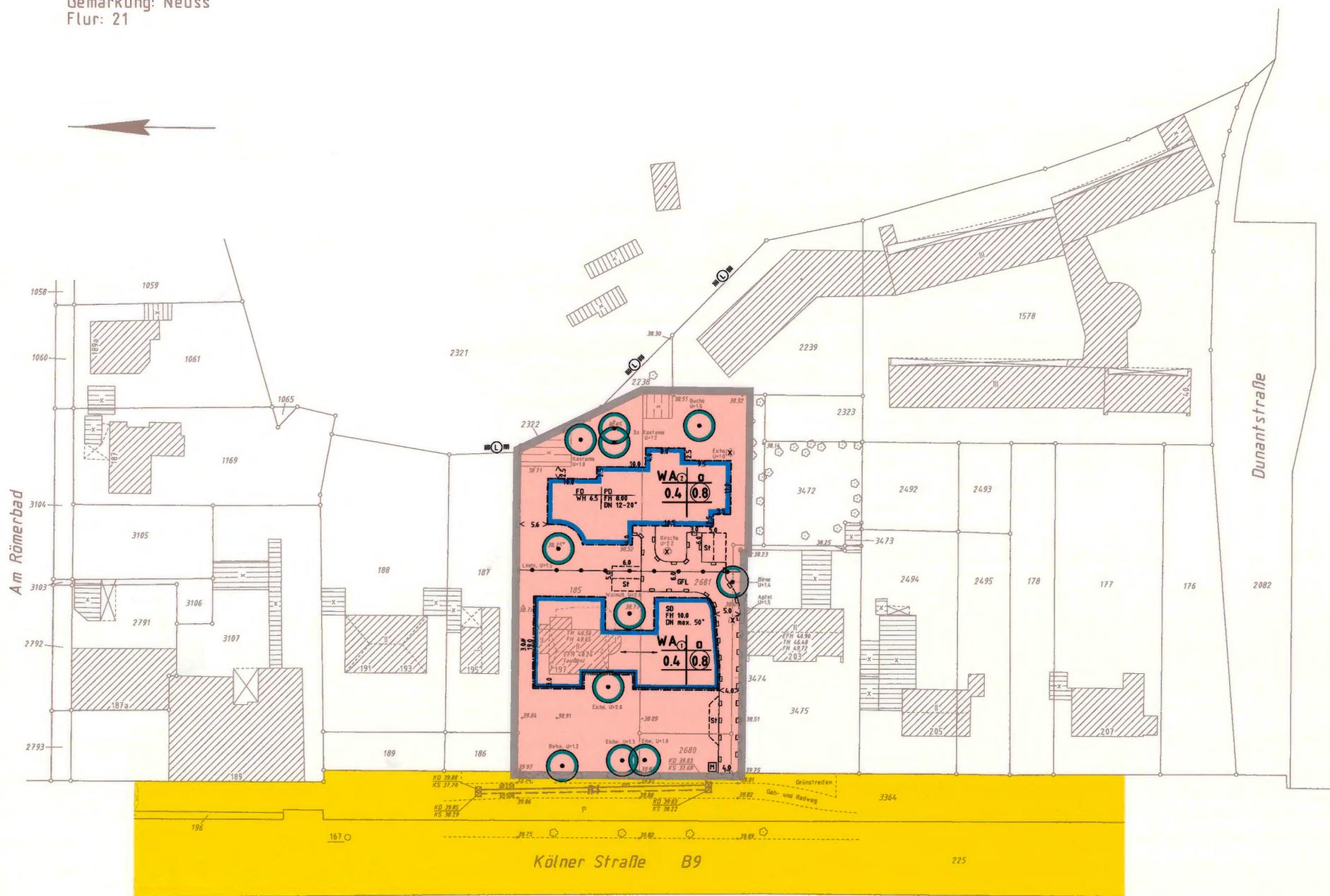
**6. Ökologische Maßnahmen (§ 1 a BauGB; § 9 Abs. 1 Nrn. 24, 25a und b sowie Abs. 2 BauGB)**

**Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen:**  
Die als Bestand im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die im Bereich der Baumaßnahmen stehenden Gehölze sind ausreichend zu schützen und zu sichern. Bestehende topographische Höhenlagen an den Baustandorten sind zu erhalten.  
Die Wege und Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien behindertengerecht in Okkupflaster herzustellen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt auf dem Grundstück in Form einer Mulden- oder Rigolenversickerung.  
**Ausgleichsmaßnahmen:**  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
Gemäß "Landschaftspflegerischem Begleitplan" sind heckartige Gehölzpflanzungen im Plangebiet aus folgenden Arten der potentiellen natürlichen Vegetation anzulagen: Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Wasserschneeball, Liguster oder Schlehe. Die Pflanzen sind als Landschaftsgehölze in der Mindestgröße 2x vorpflanzl., 60-100cm Höhe zu setzen. Je 1fdm sind 3 Gehölze zu pflanzen. Die Größe der Pflanzung beträgt insgesamt 240 qm.  
Gemäß "Landschaftspflegerischem Begleitplan" erfolgt der im Planungsbereich nicht zu realisierende ökologische Ausgleich auf einer außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Fläche, dem Gelände der Alexander, Gemarkung Neuss, Flur 20, Flurstück 390.

**7. Hinweis**

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archaischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Beringung archaischer Bodendenkmäler ist zu gewährleisten.

Gemarkung: Neuss  
Flur: 21



**Stadt Neuss**  
Bebauungsplan Nr.137/0/2  
Vereinfachte Änderung Nr. 2

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 09.12.1986 (BGBl. I S.2253), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S.1321) sowie geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S.460) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1998 (BGBl. I S.38) und der Bauordnung NW § 81 sowie dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1999 (BGBl. I S.622)

**- Kölner Straße -**  
Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: Mai 1999

Mit den Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 137

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSFLÄCHEN	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höhen über NN</p> <p>Kanaltschacht</p> <p>Schmutzwasserkanal</p> <p>Regenwasserkanal</p> <p>Flurstücksgröße</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Baum</p>	<p>Wohnbaugebiete</p> <p>WA - Allgemeines Wohngebiet</p>	<p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>FH Firsthöhe</p> <p>WH Wandhöhe</p>	<p>D offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p>	<p>FD Flachdach</p> <p>PD Pultdach</p> <p>SD Satteldach</p> <p>→ Firstrichtung</p> <p>DN Dachneigung</p>	<p>Stresserverkehrsfläche</p>	<p>Plangebietsgrenze</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Stellplätze</p> <p>private Mülltonnenstandplätze</p>	<p>Mü Gelb-, Fahr- und Leitungsgraben zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger</p> <p>Baum entfällt</p> <p>Baum zu erhalten</p> <p>Lärmpegelbereich IV</p>	<p>Landschaftsschutzgebiet</p>
<p>Für den Entwurf: Dipl.-Ing. Georg Isauer, den</p> <p>Angefertigt: Meirbusch, den</p> <p>Mertens, ObVermerk</p>	<p>Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergabe- und Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der öffentlichen Planung genehmigt eindeutig sind.</p> <p>Meirbusch, den</p> <p>Wolfgang Meirbusch Off. best. Vermessungsingenieur</p> <p>Mertens, ObVermerk</p>	<p>Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB mit gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 11.06.1999 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p> <p>Neuss, den 18.06.1999</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB mit gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 11.06.1999 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p> <p>Neuss, den 18.06.1999</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gemäß § 10 BauGB, mit § 28 GO NW am 20.06.1999 als Satzungsbeschluss beschlossen.</p> <p>Neuss, den 20.06.1999</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gemäß § 10 BauGB am 20.06.1999 als Satzungsbeschluss beschlossen.</p> <p>Neuss, den 20.06.1999</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen. (Siehe Verfügung vom AZ: ...)</p> <p>Düsseldorf, den 20.06.2000</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 BauGB ist die Durchführung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am 20.06.1999 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.</p> <p>Neuss, den 20.06.2000</p> <p>Der Bürgermeister</p>	

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 137/0/2

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.06.2000 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

## 3. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet gilt als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich III; die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res.}$  für Außenbauteile beim Lärmpegelbereich III mindestens 35dB und beim Lärmpegelbereich IV mindestens 40dB betragen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

## 4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 3.0m und Müllsammelplätze allgemein zulässig. Garten- und Gartengerätehäuschen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bis zu einer Grundfläche von 6qm zulässig.

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

## 5. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die baulichen Anlagen sind im Gebiet WA ① bis zu einer Firsthöhe von 10m, im Gebiet WA ② bis zu einer Firsthöhe von 8m bei Pultdach bzw. einer Wandhöhe von 6,5m bei Flachdach, jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, zulässig.

## 6. Ökologische Maßnahmen (§ 1 a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b sowie Abs. 2 BauGB)

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Die als Bestand im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die im Bereich der Baumaßnahmen stehenden Gehölze sind ausreichend zu schützen und zu sichern. Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten.

Die Wege und Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien behindertengerecht in Ökopflaster herzustellen.

Die Beseitigung des Niederschlagwasser gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt auf dem Grundstück in Form einer Mulden- oder Rigolenversickerung.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Gemäß „Landschaftspflegerischem Begleitplan“ sind heckenartige Gehölzpflanzungen im Plangebiet aus folgenden Arten der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen: Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Wasserschneeball, Liguster oder Schlehe.

Die Pflanzen sind als Landschaftsgehölze in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 60-100cm Höhe zu setzen. Je lfdm. sind 3 Gehölze zu pflanzen.

Die Größe der Pflanzung beträgt insgesamt 240 qm.

Gemäß „Landschaftspflegerischem Begleitplan“ erfolgt der im Planungsbereich nicht zu realisierende ökologische Ausgleich auf einer außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Fläche, dem Gelände der Alexianer, Gemarkung Neuss, Flur 20, Flurstück 390.

### **7. Hinweis**

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung archäologischer Bodenfunde und Bodenbefunde ist zu gewährleisten.