



 Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. V 176/3 - Glehner Weg -	
Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen: gemäß dem Bauplanbuch vom 06.12.1986 (BGBl. I S.2235) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.127) und dem BauGB-Maßnahmen in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.822) in Verbindung mit der PlanzeichenVO vom 18.12.1999 (BGBl. I S.59)	
Maßstab: 1 : 200 Gemarkung : Neuss Flur : 39 Stand der Planunterlage: März 1997	
Antragsteller und Vorhabenträger: NEUSSER GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN AG gegründet 1991 Rheinstraße 18, 41468 Neuss Neuss, den <u>12.12.1997</u> <i>[Signature]</i>	Planerfasser: ARCHITECT MARCEL HÄRTMANN Liedmannstraße 22, 41468 Neuss Neuss, den <u>11.12.97</u> <i>[Signature]</i>
Die vorliegende Planung wird durch Übernahme der Katasterkarte und Neuaufarbeitung des Satzungsgebietes entstanden. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig sind. Angefertigt: Neuss, den <u>12.12.1997</u> <i>[Signature]</i> Örtlich. best. Verm.-ing.	Gemäß § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen in der Rat der Stadt Neuss, Einlegung des Satzungsverfahrens <u>am 12.12.1997</u> beschlossen. Neuss, den <u>11.12.97</u> Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>
Nach erfolgreicher Begründung gemäß § 3(2) BauGB hat dieser Plan am <u>26.12.1997</u> bis zum <u>26.12.1997</u> einschließlich öffentlich ausliegen. Neuss, den <u>18.12.1997</u> Der Stadtdirektor <i>[Signature]</i>	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB - Maßnahmen in Verbindung mit § 7 und 41 GO NW am <u>22.12.1997</u> als Satzung beschlossen. Neuss, den <u>18.12.97</u> Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mir gemäß § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen vorliegen (Siehe Verfügung vom Az. 36.2 - <u>22.12.1997</u>) Düsseldorf, den <u>23.01.1998</u> Bezirksregierung <i>[Signature]</i>	Gem. § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen in Verbindung mit § 7 BauGB ist die Durchführung des Antragsverfahrens persönlich bekannt gegeben worden. <u>am 24.3.1998</u> Neuss, den <u>24.3.98</u> Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 176/3 VEP
- Glehner Weg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.03.1998 Es gilt die BauNVO 1990

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 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 und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Die notwendigen Stellplätze sind in einer zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen. Diese muß auf der dafür gekennzeichneten Fläche liegen und vollständig überdeckt sein.

3. 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  liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'_{w,res.} für Außenbauteile mindestens 45dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'_{w,res.} für Außenbauteile mindestens 40dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'_{w,res.} für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Geräte und Abstellräume, Räume für Abfallbehälter, sind nur innerhalb des Gebäudes oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig.

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

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe bzw. OK-Attika) bei der viergeschossigen Bebauung auf 15,0 m (Dachneigung 22,5°), bei der dreigeschossigen Bebauung auf 13,0 m (Dachneigung 30°), bei der dreigeschossigen Bebauung auf 13,0 m (Dachneigung 45°), bei der zweigeschossigen Bebauung auf 11,0 m (Dachneigung 35°), bei der dreigeschossigen Bebauung auf 9,0 m (Flachdach), bei der zweigeschossigen Bebauung auf 6,0 m (Flachdach), jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

7. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß §51a LWG

Die Niederschlagswässer der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen sind über Sickerbrunnen zu versickern. Eine Regenwassersammlung und -nutzung durch eine Zisterne ist vorgesehen.

8. 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. Einfriedung als lebende Hecken

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Mietergärten mit geschnittenen Hecken in einer Endhöhe von mindestens 1,50 m Höhe und einer Breite von 0,50 m einzufrieden. Es sind heimische Arten, wie z. B. Carpinus (Hainbuche), Ligustrum (Liguster), Crataegus (Weißdorn) oder Taxus (Eibe) zu verwenden. Die Hecken sind bei einer Pflanzhöhe von 100 – 150 cm mit mindestens 2,5 Stück je Meter zu pflanzen.

2. Baumpflanzungen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind in den Freianlagen entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten mindestens 8 Stück Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 25 -30 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte sind vor Ort zu prüfen und festzulegen. Die Bäume sind als standortgerechte Bäume zu pflanzen. Empfohlen werden Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) oder Acer campestre (Feldahorn).

3. Festsetzung der Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden

3.1 Alle Nebenanlagen wie Rankgerüste über der Tiefgaragen-Zufahrt, Müllstandplätze, Mauern und Holzwände sowie Balkone, Wintergärten, Stützen an den Laubengängen und Fassaden- und Giebelflächen ab 30 qm zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Dabei ist je 2 m geschlossene Wandlänge mindestens eine lebende Pflanze in den Boden zu setzen.

1. Hedera helix (Efeu) 2. Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) 3. Pathenocissus tricuspidata, P. quinquefolia (Wilder Wein) 4. Wisteria sinensis (Blauregen) 5. Clematis-Arten (Waldrebe)

3.2 Intensiv-Begrünung von Tiefgaragen

Die Tiefgaragendächer außerhalb der Gebäudegrenzen sind mit mindestens 0,60 m kulturfähigem Substrat zur Dachbegrünung mit Gehölzgruppen zu überdecken. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist mindestens 1,00 m Substratauftrag erforderlich. Zum klein-klimatischen und hydrologischen Austausch soll das Dachsubstrat Kontakt zum umgebenden 'gewachsenen' Boden erhalten. Das überschüssige Tag- bzw. Drainagewasser ist der Versickerung zuzuführen.

4. Bestandserhaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Satz 25b BauGB und Abs. 2 BauGB)

Die als Bestand im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die im Bereich der Baumaßnahme stehenden Gehölze sind gemäß RAS-LG4 und DIN 18920 zu schützen und zu sichern.

5. Sonstige Hinweise

Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 LG NW aus Gründen des Vogelschutzes vom 01.03. bis 30.09. verboten und genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss bindend.

9. Hinweis

Im Bereich des Parkstreifens am Konrad-Adenauer-Ring sind mindestens 5 Stück großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 – 30 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die genauen Standorte sind vor Ort zu prüfen und festzulegen. Die Bäume sind mit geeignetem Stammschutz (Polier, Stammschutzbügel) gegen Schäden zu schützen. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 6 qm nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern fachgerecht zu begrünen. Die Straßenbäume sind gemäß der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter auszuwählen. Empfohlen wird in Anlehnung an den Bestand der Straße Tilia intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde).

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich der punktuellen Turmbebauung im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring / Glehner Weg ist eine Sockelhöhe von maximal 1,10 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Abgrabungen insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

2. Außenwände und Dacheindeckungen

Die Außenwände sind einheitlich in Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte sind in Holz, Kunststoff, Putz oder Beton zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Als Farbe von Putz und Sichtbetonflächen ist Weiß festgelegt.

Zur Dacheindeckung sind bei den zwei- und dreigeschossigen Bauteilen anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Das Dach der viergeschossigen Eckbebauung ist in Zinkblech auszuführen.

Balkonbrüstungen sind in einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion wahlweise mit Gitterstäben oder Lochblechen auszuführen.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben oder Zwerchhäusern in einer Breite von maximal 2,75 m zulässig. Dacheinschnitte sind nur im Bereich von Loggien zulässig. Alle Dachaufbauten bzw. Gauben erhalten eine Zinkblecheindeckung.

4. Tiefgarage

Die Stellplätze in der Tiefgarage sind in Doppelparkständen untergebracht. Die Einfassung der Tiefgaragenrampe erfolgt in einer pergolaähnlichen Rankkonstruktion.

5. Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der hinteren Grundstücksgrenzen sowie zur Abgrenzung der Hausgärten untereinander sind hinterpflanzte Drahtmattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind als berankte Holztrennwände mit Verbretterung oder als Mauerwerkscheiben in Farbe der Fassadenverblendung max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch zulässig.

Im Bereich der Tiefgaragenrampe ist die Einfriedigung als Schutzwand in Beton oder Mauerwerk in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

6. Mülltonnenstandplätze

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Mülltonnenstandplätze sind einzufassen. Die jeweiligen Einfassungen bestehen aus einer Standerkonstruktion aus verzinkten Stahlprofilen mit einem Drahtgeflecht als Füllung. Dieses Drahtgeflecht wird berankt, so daß es Sichtschutz gegenüber den Mülltonnen bietet. Die Böden der Mülltonnenstandplätze sind zu pflastern.

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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Broichhof.