TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Allgemeine Vorschriften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

   Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tierhaltungen nur in Form von Kleintierhaltung zulässig.

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

   Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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:

   Aktive Schallschutzmaßnahmen:

   Der Lärmschutzwall zur L 381 wird in einer Höhe von 45,0m ü. NN (2,5m über fertig ausgebauter Straße) ausgeführt.

   Passive Schallschutzmaßnahmen:

   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, für Schlafräume ist zusätzlich eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

   Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß 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. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)**

   Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max. 48,3m Über NN (max. 6,0m) begrenzt.

   Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf die zugehörige öffentliche Erschließungsanlage.

5. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

   Die Flächen der Stellplätze sowie sonstiger befestigter Flächen sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großen Fugenanteil befestigt sind.

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

   Die Niederschlagswässer der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen sind über Mulden oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

7. **Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)**

   1. Außenwände

      Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot, bzw. braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Beton oder Putz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Für die Altbauausbildung des Flachdaches sind Leichtmetallverkleidungen zulässig.

   2. Dächer

      Zur Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Flachdächer sind Bitumen- zu decken.

      Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

   3. Einfriedungen

      Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten (Hecken) Metallgitterzäunen in einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

      Zur Einfriedung des Innenhofes sind Mauerscheiben in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot, bzw. braun in einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

   4. Nebenanlagen

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)**

   Die mit einem Pflanzgebot umgrenzte Fläche ist mit standortgerechten Pflanzen der Arten Feldahorn, Bergahorn, Hain-, Rotbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Hundsrose anzupflanzen.

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

   Stellplätze, Zufahrten

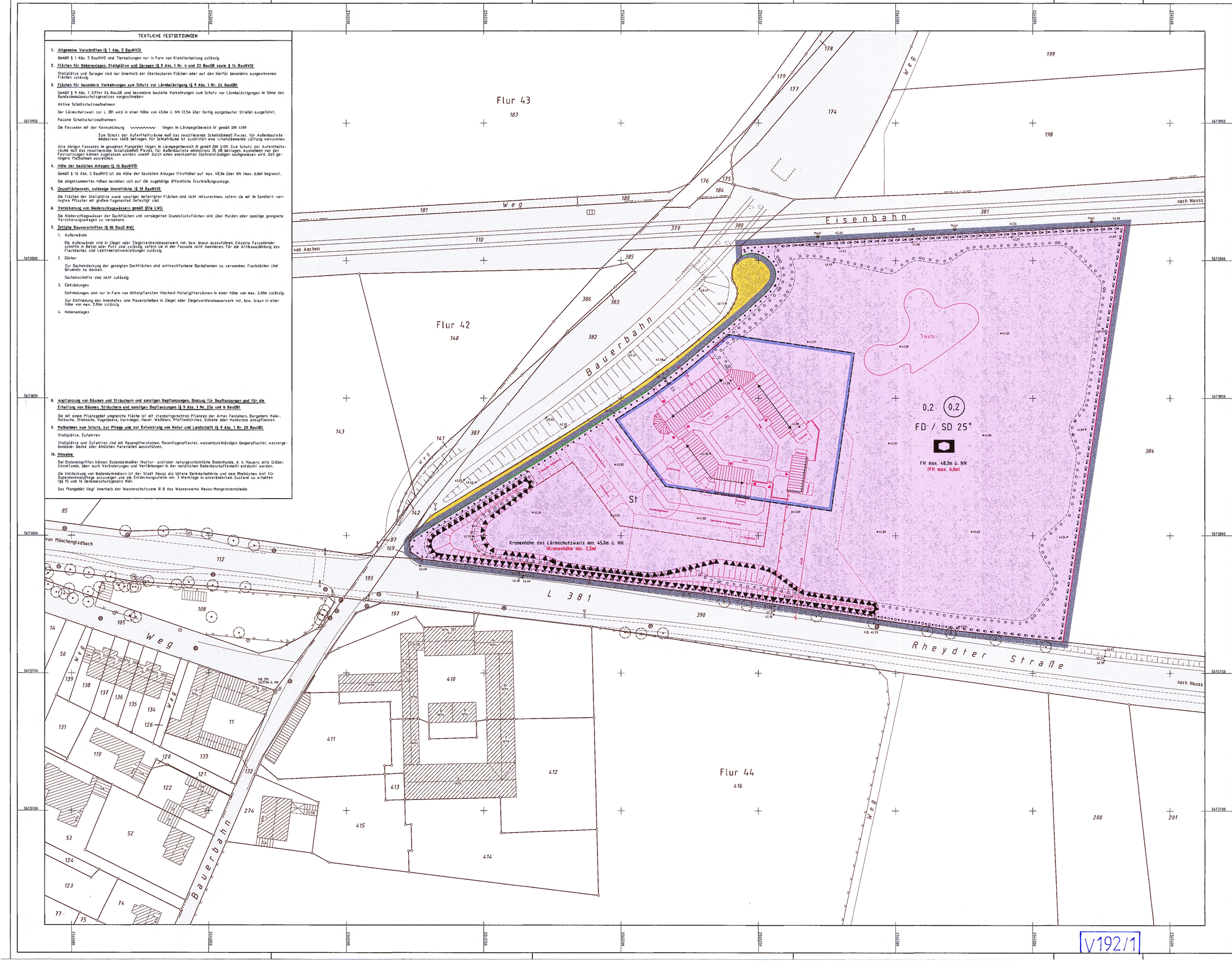
   Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geopanpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.

10. **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 III B des Wasserwerks Neuss-Morgensternsheide.



BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Laterne
- 39,35 Höhen über NN (Beispiel)
- Kanalschacht
- Hydrant (unterirdisch)
- Gas- u. Wasserschieber
- Straßeneinkbkasten
- Verkehrsschild
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- vorhandener Baum

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUGEBIETE
- WS -Kleinsiedlungsgebiet
- WR -Reines Wohngebiet
- WA -Allgemeines Wohngebiet
- WB -Besonderes Wohngebiet

GEMISCHTE BAUGEBIETE
- MD -Dorfgebiet
- MI -Mischgebiet
- MK -Kerngebiet

GEWERBLICHE BAUGEBIETE
- GE -Gewerbegebiet
- GI -Industriegebiet

SONDERBAUGEBIETE
- SO -Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. §10 BauNVO)
- SO -Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl d. Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 1,3 Baumassenzahl (BMZ)
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
- Baulinien
- Baugrenzen

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigung (Vorgärtenl (siehe textl. Fests.
- Hauer

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinien
- Ein- u. Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
- (39,60) Straßenhöhen, geplant (Beispiel)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirchen u. kirchl. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Post
- F Feuerwehr

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL.FLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- FLÄCHE FÜR DE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplatz
- FH 48,3m übNN Firsthöhe über Normal-Null
- (FH max. 6,0m) Firsthöhe üb. nächstgelegene öffentl. Erschließungsanlage
- Lärmschutzwall
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- vorhandene Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Mit inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 192.

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. V 192/1

Bauerbahn

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2001) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung : Neuss Flur : 44

Stand der Planunterlage: April 1999

Antragsteller und Vorhabenträger:

Ortsvereinigung der
Lebenshilfe Neuss e. V.
Bahnhofstraße 45 , 41472 Neuss

Neuss, den

Planverfasser:

Christoph L. Janßen
Dipl. Ing. Architekt
Gotherpfad 6 , 47839 Krefeld

Neuss, den

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

Angefertigt: Neuss, den 30.04.1999

Öffentl. best. Verm.-ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 26.9.1999 aufgestellt worden.

Die Aufstellung wurde am 26.9.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den 28.11.2001

Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.9.1999 bis 26.10.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Anhörung erfolgte am 26.9.1999.

Neuss, den 28.11.2001

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.9.1999 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den 28.11.2001

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.9.1999 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.9.1999 bis zum 27.10.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 28.11.2001

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 GO NW am 22.12.1999 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 28.11.2001

Der Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mir gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB vorgelegen.
(Siehe Verfügung vom Az.:)

Düsseldorf, den

Bezirksregierung

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens örtlich bekanntgegeben worden.
am 27.12.1999

Neuss, den 28.11.2001

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 192/1 VEP

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 27.12.1999* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Allgemeine Vorschriften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tierhaltungen nur in Form von Kleintierhaltung zulässig.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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:

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Der Lärmschutzwall zur L 381 wird in einer Höhe von 45,0m ü. NN (2,5m über fertig ausgebauter Straße) ausgeführt.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

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 40 dB 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 Schalldämmaß $R'_{W,res}$. 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. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max. 48,3m über NN (max. 6,0m) begrenzt.

Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf die zugehörige öffentliche Erschließungsanlage.

5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Flächen der Stellplätze sowie sonstiger befestigter Flächen sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

6. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß §51a LWG

Die Niederschlagswässer der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen sind über Mulden oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Außenwände

   Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bzw. braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Beton oder Putz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Für die Attikaausbildung des Flachdaches sind Leichtmetallverkleidungen zulässig.

2. Dächer

   Zur Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Flachdächer sind bituminös zu decken.
   Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

   Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten (Hecken) Metallgitterzäunen in einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

   Zur Einfriedung des Innenhofes sind Mauerscheiben in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bzw. braun in einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

4. Nebenanlagen

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)

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzte Fläche ist mit standortgerechten Pflanzen der Arten Feldahorn, Bergahorn, Hain-Rotbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Hundsrose anzupflanzen.

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

Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geoporpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.

10. 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 III B des Wasserwerks Neuss - Morgensternsheide.