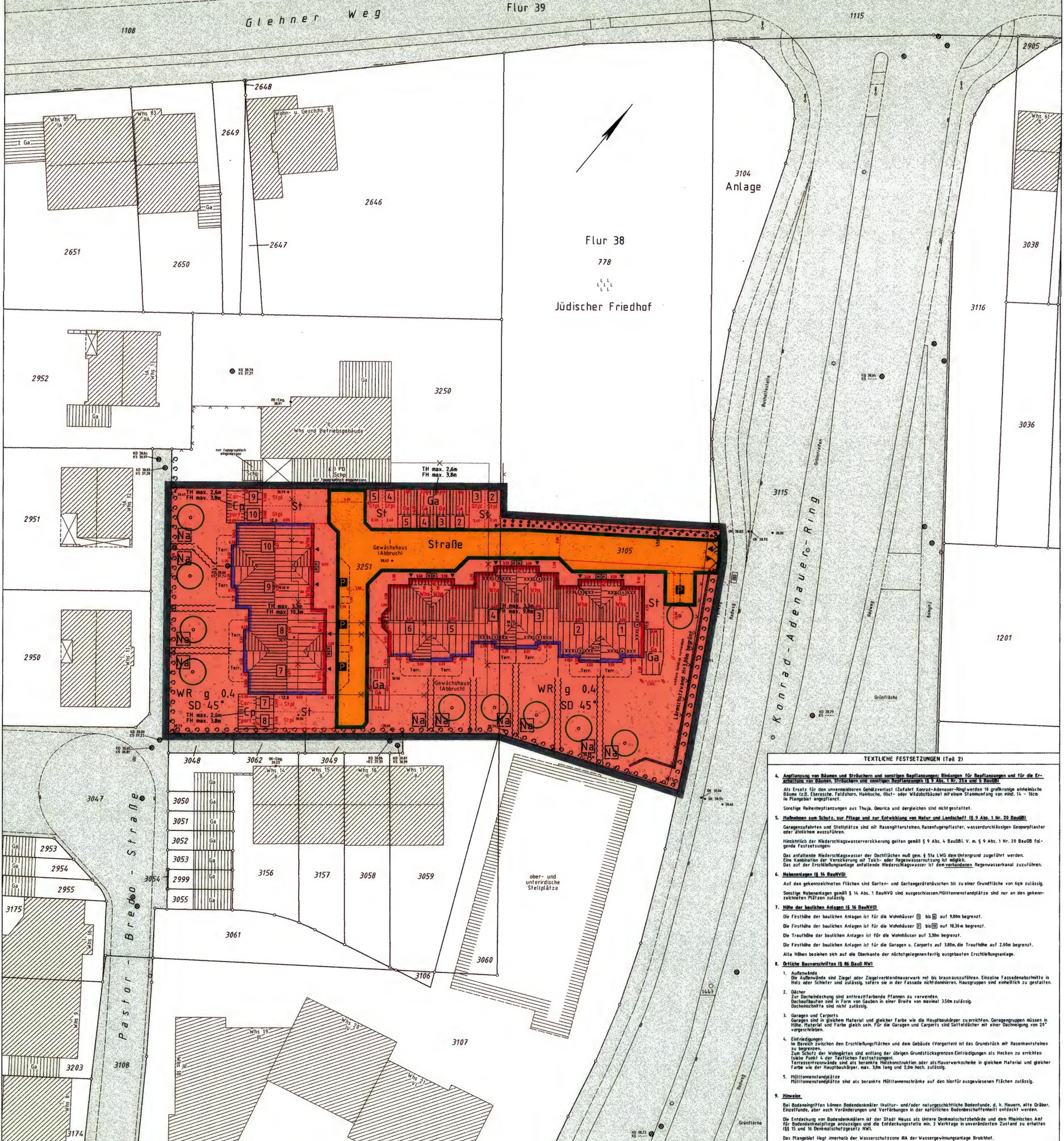


y = 46651.92
x = 73492.80

y = 46780.99
x = 73598.06



BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohnfläche	Strassenklasse	VORHAHENSBEZUG	BEZUGSART
Wirtschaftsgebäude	Verkehrsmittel	WS - Wohngebiet	BE - Gewerbegebiet
Garage	Flurgrenze	WR - Reines Wohngebiet	IB - Industriegebiet
Zahl der Vollgeschosse	Flurflächennummer	WA - Allgemeines Wohngebiet	
Zahl der Vollgeschosse	Luftlinie	WB - Besondere Wohngebiete	
Wohnfläche über dem Hauptgeschoss	Zahn	LEBENSBEZUGSBEZUG	SONDERBEZUGSBEZUG
Kanalsteine	vorhandener Baum	ND - Dorfgebiet	SD - Sondergebiete, die der Erhaltung eines Orts, des Bauwerks, des Baus oder der Natur dienen
Hydrant (entfernt)		MI - Industriegebiet	
Gas- u. Wasseranschluss		MK - Kerngebiet	

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	b - offene Bauweise	ID - ein als Vollgeschoss anzurechnendes Geschoss
III/V - Anzahl der Vollgeschosse über d. Höchstgrenze	1 - nur Einzelhäuser zulässig	FD - Flachdach
III - Zahl d. Vollgeschosse zwingend	2 - nur Doppelhäuser zulässig	SD - Satteldach
0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)	3 - nur Hausgruppen zulässig	PD - Pultdach
0,8 - Geschossflächenzahl (GFZ)	4 - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	45° - Dachneigung (Beispiel)
1,3 - Baumassenzahl (BMZ)	g - geschlossene Bauweise	Art der Einbindung (Vergleichen Sie mit den Festsetzungen)
TH - Traufhöhe (Höchstgrenze)	b - besondere Bauweise (siehe Text, Festsetzung)	Maßstab
FH - Firsthöhe (Höchstgrenze)		
OK - Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baulinien	
LH - Lichte Höhe der Durchfahrt	Baugrenzen	

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Öffentliche Parkfläche	Küchen u. nicht Zweckdienende Gebäude u. Einrichtungen	Spielplätze
Fußgängerbereich	Schule	Parkplätze
Strassengrün	Sonstige Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen	Friedhöfe
Strassenbegrenzungsflächen	Schulbusverkehr	Dachengärten
Ein- u. Ausfahrten	Post	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten (30.66)	Feuerwehr	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
Strassenhöhen, gepflastert (30.66)		

SONSTIGE PLANZEICHEN / PLANDARSTELLUNGEN	
Flughöhegrenze	zu pflanzender Baum
Übergang von Flächen für Grünflächen u. Gemeinschaftsanlagen (z.B. 19 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauOD)	zu erhaltender Baum
Hebenaugen	Heckenanstalt
Carport	zu pflanzende Hecke
Stellplätze	zu erhaltende Hecke
Stellplätze	Terrassenrand
Stellplätze	Mittelpunktangabe
Stellplätze	Stellplatzrand
Stellplätze	Übergang von Flächen für Grünflächen u. Gemeinschaftsanlagen (z.B. 19 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauOD)
Stellplätze	Übergang von Flächen für Grünflächen u. Gemeinschaftsanlagen (z.B. 19 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauOD)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil 1)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOD)**
Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauVO in den reifen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe des Behälterverarbeitenden Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchlich-kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauVO nicht zulässig.

2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 und 4 und 22 BauOD)**
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen können gemäß BauO NW an der Grenze (max. 500m Tiefe) errichtet werden. Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten vor den Garagen in den Abstandsflächen in Anspruch genommen werden.
Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hauptgrundstücken zugeordnet, z.B. Ga 1 - Haus Nr. 1.

3. **Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauOD)**
Aktive Schallschutzmaßnahmen:
Die Lärmschutzwand zum Konrad-Adenauer-Ring wird als begrünte Konstruktion aus Fertigsteinen oder Korbsteinen in einer Höhe von 3,0m ausgeführt.
Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.
Passive Schallschutzmaßnahmen:
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorzunehmen.
Die Fassaden mit der Kennzeichnung: XXXL(XXX)
liegen im Lärmgebiet IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 40dB betragen. Für Schrägräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.
Die Fassaden mit der Kennzeichnung: XXXL(XXX)
liegen im Lärmgebiet III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 35dB betragen. Für Schrägräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.
Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmgebiet III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 30dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

4. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauOD)**
Die mit einem Pflanzstraßen angeordnete Fläche mit der heckartigen Einfriedung (Eben, Forsythien) bleibt erhalten und wird mit Halbbuche, Eibe und/oder Liguster ergänzt.
Der bestehende Pflanzstraßen entlang des Fußweges (Konrad-Adenauer-Ring) ist zu erhalten, bzw. entzweigende Lücken sind mit standortgerechten Laubbäumen zu schließen. Die Fundamente und die Lärmschutzwand werden mit einem Abstand von 1,0m zum Pflanzstraßen errichtet. Zur Begründung der Lärmschutzwand selbst ist Efeu, Clematis und/oder wilde Wein zu verwenden, die direkt in den Boden zu pflanzen sind.
An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke, mit geschulten Hecken in einer Mindesthöhe von 1,2m anzurichten. Die Schnittkanten sind mit 3 Gehäusen in Form aus den heimischen Gehölzarten, wie Rotbuche, Halbbuche, Feldahorn, Weibische, Schlehe, Liguster und/oder Eibe, neu Dauer anzulegen und zu unterhalten, als Sichtschutzweiden von mindestens 1,7m Höhe und 0,5m Breite zu pflanzen.
Die als Bestand gekennzeichneten Hecken und Sträucher sind zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil 2)

4. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauOD)**
Als Ersatz für den unvermeidbaren Gehölzverlust (Lafale Konrad-Adenauer-Ring) werden 10 großkronige heimische Bäume (z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- oder Wildobstbäume) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in Pflanzstraßen angepflanzt.
Sonstige Bepflanzungen aus Thuja, Omorica und dergleichen sind nicht gestattet.

5. **Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Hof- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOD)**
Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengrassplätzen, Rasenputzplätzen, wasserdurchlässigen Gesteinsoberflächen oder ähnlichen auszuführen.
Hauptkanten der Niederschlagswasserentwässerung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauOD, V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOD folgende Festsetzungen:
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muß gem. § 15a LWG dem Untergrund zugeführt werden. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzung ist möglich.
Der auf der Erschließungsanlage anfallende Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

6. **Hebenaugen (§ 16 BauVO)**
Auf den gekennzeichneten Flächen sind Garten- und Garagenstellplätze bis zu einer Grundfläche von 4qm zulässig.
Sonstige Hebenaugen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind ausgeschlossen. Mittelpunktschleifen sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

7. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauVO)**
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist für die Wohnhäuser (I) bis (II) auf 9,80m begrenzt.
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist für die Wohnhäuser (III) auf 10,30m begrenzt.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist für die Garagen u. Carports auf 3,00m, die Traufhöhe auf 2,50m begrenzt.
Alle Höhen beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.

8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 16 BauVO)**
1. Außenwände
Die Außenwände sind Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk mit bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
2. Dächer
Zur Dachabdeckung sind anstrichfarbende Pfannen zu verwenden.
Dachstuhlbauteile sind in Form von Giebeln in einer Breite von maximal 150cm zulässig.
Dachschnecken sind nicht zulässig.
3. Garagen und Carports
Garagen sind in gleicher Material und gleicher Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten. Garagegruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein. Für die Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° vorgeschrieben.
4. Einfriedigungen
Im Bereich zwischen den Erschließungsflächen und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück mit Rasenkonturen zu begrenzen.
Zur Schutz der Wohnflächen sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedigungen als Hecken zu errichten (siehe Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen).
Terrassenentwässerung sind als bewehrte Mischkonstruktion oder als Mauerwerkschlebe in gleicher Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, max. 30m lang und 2,0m hoch, zulässig.
5. Mittelpunktschleifen
Mittelpunktschleifen sind als bewehrte Mittelpunktschleifen auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

9. **Höhen**
Bei Bodenarbeiten können Bodenmarkierer (Häuser- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Entwürfe, aber auch Veränderungen und Verläufe) in der natürlichen Bodenschicht festgelegt werden.
Die Entdeckung von Bodenschichtmarkern ist der Stadt Neuss als Interner Denkmalschutzbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Fundortangabe mit 3 Markierungen in unveränderlichem Zustand zu erhalten (§ 13 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wasserversorgungsanlage Breukhof.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. V 216/1
Pastor - Bredow - Straße

Maßstab: 1 : 250
Gemarkung: Neuss Flur: 38
Stand der Planunterlagen: August 1996

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gesamtplan Neuss vom 08.12.1990 (100B), § 23 Abs. 1 BauVO, § 23 Abs. 2 BauVO, § 23 Abs. 3 BauVO, § 23 Abs. 4 BauVO, § 23 Abs. 5 BauVO, § 23 Abs. 6 BauVO, § 23 Abs. 7 BauVO, § 23 Abs. 8 BauVO, § 23 Abs. 9 BauVO, § 23 Abs. 10 BauVO, § 23 Abs. 11 BauVO, § 23 Abs. 12 BauVO, § 23 Abs. 13 BauVO, § 23 Abs. 14 BauVO, § 23 Abs. 15 BauVO, § 23 Abs. 16 BauVO, § 23 Abs. 17 BauVO, § 23 Abs. 18 BauVO, § 23 Abs. 19 BauVO, § 23 Abs. 20 BauVO, § 23 Abs. 21 BauVO, § 23 Abs. 22 BauVO, § 23 Abs. 23 BauVO, § 23 Abs. 24 BauVO, § 23 Abs. 25 BauVO, § 23 Abs. 26 BauVO, § 23 Abs. 27 BauVO, § 23 Abs. 28 BauVO, § 23 Abs. 29 BauVO, § 23 Abs. 30 BauVO, § 23 Abs. 31 BauVO, § 23 Abs. 32 BauVO, § 23 Abs. 33 BauVO, § 23 Abs. 34 BauVO, § 23 Abs. 35 BauVO, § 23 Abs. 36 BauVO, § 23 Abs. 37 BauVO, § 23 Abs. 38 BauVO, § 23 Abs. 39 BauVO, § 23 Abs. 40 BauVO, § 23 Abs. 41 BauVO, § 23 Abs. 42 BauVO, § 23 Abs. 43 BauVO, § 23 Abs. 44 BauVO, § 23 Abs. 45 BauVO, § 23 Abs. 46 BauVO, § 23 Abs. 47 BauVO, § 23 Abs. 48 BauVO, § 23 Abs. 49 BauVO, § 23 Abs. 50 BauVO, § 23 Abs. 51 BauVO, § 23 Abs. 52 BauVO, § 23 Abs. 53 BauVO, § 23 Abs. 54 BauVO, § 23 Abs. 55 BauVO, § 23 Abs. 56 BauVO, § 23 Abs. 57 BauVO, § 23 Abs. 58 BauVO, § 23 Abs. 59 BauVO, § 23 Abs. 60 BauVO, § 23 Abs. 61 BauVO, § 23 Abs. 62 BauVO, § 23 Abs. 63 BauVO, § 23 Abs. 64 BauVO, § 23 Abs. 65 BauVO, § 23 Abs. 66 BauVO, § 23 Abs. 67 BauVO, § 23 Abs. 68 BauVO, § 23 Abs. 69 BauVO, § 23 Abs. 70 BauVO, § 23 Abs. 71 BauVO, § 23 Abs. 72 BauVO, § 23 Abs. 73 BauVO, § 23 Abs. 74 BauVO, § 23 Abs. 75 BauVO, § 23 Abs. 76 BauVO, § 23 Abs. 77 BauVO, § 23 Abs. 78 BauVO, § 23 Abs. 79 BauVO, § 23 Abs. 80 BauVO, § 23 Abs. 81 BauVO, § 23 Abs. 82 BauVO, § 23 Abs. 83 BauVO, § 23 Abs. 84 BauVO, § 23 Abs. 85 BauVO, § 23 Abs. 86 BauVO, § 23 Abs. 87 BauVO, § 23 Abs. 88 BauVO, § 23 Abs. 89 BauVO, § 23 Abs. 90 BauVO, § 23 Abs. 91 BauVO, § 23 Abs. 92 BauVO, § 23 Abs. 93 BauVO, § 23 Abs. 94 BauVO, § 23 Abs. 95 BauVO, § 23 Abs. 96 BauVO, § 23 Abs. 97 BauVO, § 23 Abs. 98 BauVO, § 23 Abs. 99 BauVO, § 23 Abs. 100 BauVO.

Antragsteller und Vorhabenleiter: Fa. HARTMANN Baubetriebs- und Baufräger-GmbH Lindendamm 4, 41466 Neuss	Planverfasser: Ingenieurbüro Hartmann Lindendamm 4, 41466 Neuss
Neus, den 24.2.97 [Signature]	Neus, den 24.2.97 [Signature]
Neus, den 24.2.97 [Signature]	Neus, den 24.2.97 [Signature]
Neus, den 24.2.97 [Signature]	Neus, den 24.2.97 [Signature]
Neus, den 24.2.97 [Signature]	Neus, den 24.2.97 [Signature]

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat gemäß § 7 Abs. 3 BauOD - Maßstabgemäß in Verbindung mit § 12 BauOD die Durchföhrung des Antragsverfahrens verbindlich bekräftigt.

Neus, den 24.2.97
[Signature]

Neus, den 24.2.97
[Signature]

Neus, den 24.2.97
[Signature]

y = 2546761.42
x = 5673354.86

y = 46893.49
x = 73460.12

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 216/1 VEP

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.05.1997 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 störende Handwerksbetriebe 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. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 und 4 und 22 BauGB)

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

Die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen können gemäß BauO NW an der Grenze (max. 9,00 m Tiefe) errichtet werden.

Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten vor den Garagen in den Abstandsflächen in Anspruch genommen werden.

Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z. B. Ga 5 – Haus Nr. 5)

3. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Die Lärmschutzwand zum Konrad-Adenauer-Ring wird als begrünte Konstruktion aus Fertigteilen oder Korbsteinen in einer Höhe von 3,0m ausgeführt.

Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung: XXXL④XXX

liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_{wres} für Außenbauteile mindestens 40dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung: XXXL③XXX

liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_{wres} für Außenbauteile mindestens 35dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_{wres} für Außenbauteile mindestens 30dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

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

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzte Fläche mit der heckenartigen Einfriedung (Eiben, Forsythien) bleibt erhalten und wird mit Hainbuche, Eibe und/oder Liguster ergänzt.

Der bestehende Pflanzstreifen entlang des Fußweges (Konrad-Adenauer-Ring) ist zu erhalten, bzw. entstehende Lücken sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu schließen. Die Fundamente und die Lärmschutzwand werden mit einem Abstand von 1,0m zum Pflanzstreifen errichtet.

Zur Begrünung der Lärmschutzwand selbst ist Efeu, Clematis und/oder wilder Wein zu verwenden, die direkt in den Boden zu pflanzen sind.

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke mit geschnittenen Hecken in einer Mindesthöhe von 1,2m einzufrieden. Die Schnitthecken sind mit 3 Gehölzen je lfdm aus den heimischen Gehölzarten wie Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster und/oder Eibe aus Dauer anzulegen und wo erforderlich, als Sichtschutzhecken von mindestens 1,7m Höhe und 0,5m Breite zu pflegen.

Die als Bestand gekennzeichneten Hecken und Sträucher sind zu erhalten.

Als Ersatz für den unvermeidbaren Gehölzverlust (Zufahrt Konrad-Adenauer-Ring) werden 10 großkronige einheimische Bäume (z. B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- oder Wildobstbäume) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16cm im Plangebiet angepflanzt.

Sonstige Reihenbepflanzungen aus Thuja, Omorica und dergleichen sind nicht gestattet.

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

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geoporpflaster oder ähnlichem auszuführen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGBi. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muß gem. § 51a LWG dem Untergrund zugeführt werden.

Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzung ist möglich.

Das auf der Erschließungsanlage anfallende Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6qm zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen. Mülltonnenstandplätze sind nur an den gekennzeichneten Plätzen zulässig.

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist für die Wohnhäuser **1** bis **6** auf 9,80m begrenzt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist für die Wohnhäuser **7** bis **10** auf 10,30m begrenzt.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist für die Wohnhäuser auf 3,30m begrenzt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist für die Garagen u. Carports auf 3,80m, die Traufhöhe auf 2,60m begrenzt.

Alle Höhen beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Außenwände
Die Außenwände sind Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
2. Dächer
Zur Dacheindeckung sind anthrazitfarbene Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten sind in Form von Gauben in einer Breite von maximal 3,50m zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Garagen und Carports
Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten. Garagengruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein. Für die Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° vorgeschrieben.
4. Einfriedigungen
Im Bereich zwischen den Erschließungsflächen und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.
Zum Schutz der Wohngärten sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedigungen als Hecken zu errichten (siehe Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen).
Terrassentrennwände sind als berankte Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, max. 3,0m lang und 2,0m hoch, zulässig.
5. Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze sind als berankte Mülltonnenschränke auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

9. 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 Denkmalschutzbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Broichhof.