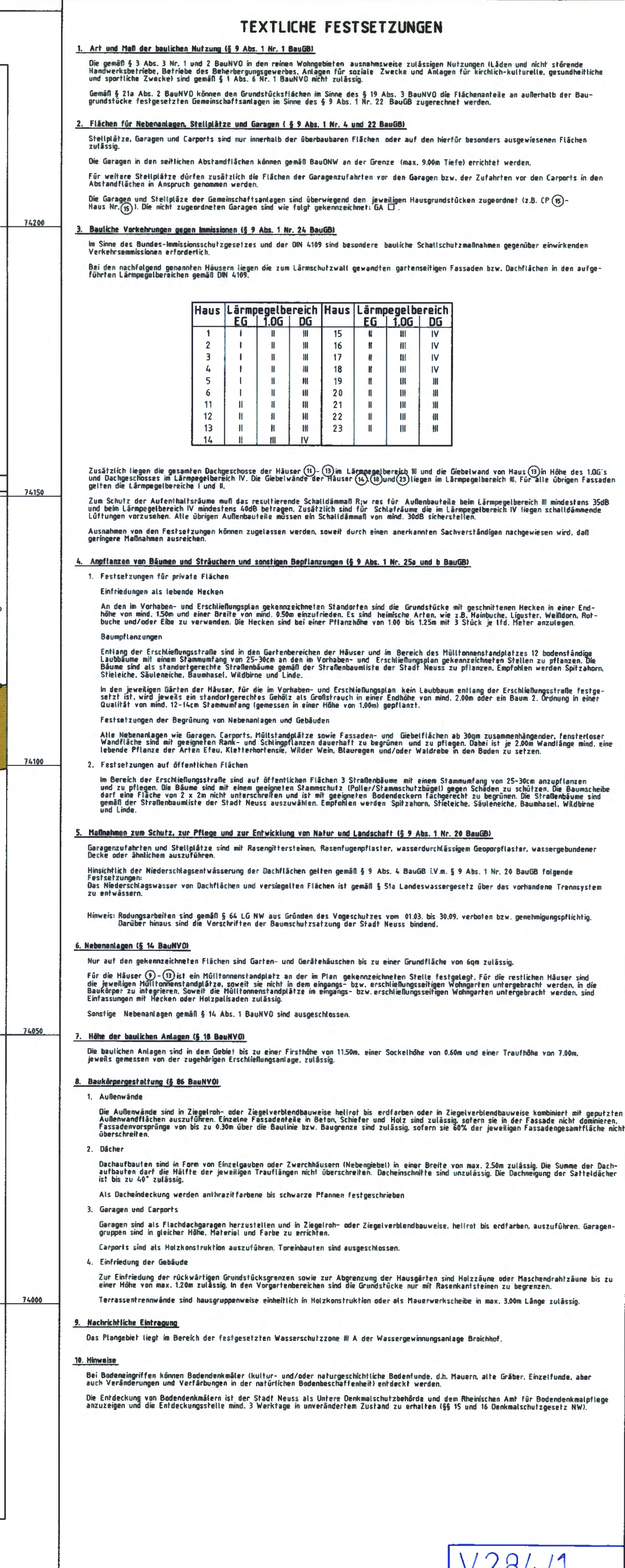




## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 284/1 VEP  
- Stadionviertel, Klever Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 09.02.1998 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 störende Handwerksbetriebe, 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.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

### 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Abstandflächen können gemäß BauONW an der Grenze (max. 9,00 m Tiefe) errichtet werden.

Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten vor den Garagen bzw. der Zufahrten vor den Carports in den Abstandflächen in Anspruch genommen werden.

Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind überwiegend den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z.B. CP <sup>15</sup> – Haus Nr. <sup>15</sup>). Die nicht zugeordneten Garagen sind wie folgt gekennzeichnet: GA □.

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

Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der DIN 4109 sind besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen gegenüber einwirkenden Verkehrsemissionen erforderlich.

Bei den nachfolgend genannten Häusern liegen die zum Lärmschutzwall gewandten gartenseitigen Fassaden bzw. Dachflächen in den aufgeführten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

| Haus | Lärmpegelbereich |       |     | Haus | Lärmpegelbereich |       |     |
|------|------------------|-------|-----|------|------------------|-------|-----|
|      | EG               | 1. OG | DG  |      | EG               | 1. OG | DG  |
| 1    | I                | II    | III | 15   | II               | III   | IV  |
| 2    | I                | II    | III | 16   | II               | III   | IV  |
| 3    | I                | II    | III | 17   | II               | III   | IV  |
| 4    | I                | II    | III | 18   | II               | III   | IV  |
| 5    | I                | II    | III | 19   | II               | III   | III |
| 6    | I                | II    | III | 20   | II               | III   | III |
| 11   | II               | II    | III | 21   | II               | III   | III |
| 12   | II               | II    | III | 22   | II               | III   | III |
| 13   | II               | II    | III | 23   | II               | III   | III |
| 14   | II               | III   | IV  |      |                  |       |     |

Zusätzlich liegen die gesamten Dachgeschosse der Häuser ⑪ – ⑬ im Lärmpegelbereich III und die Giebelwand von Haus ⑬ in Höhe des 1. OG's und Dachgeschosses im Lärmpegelbereich IV. Die Giebelwände der Häuser ⑭, ⑱ und ⑳ liegen im Lärmpegelbereich III. Für alle übrigen Fassaden gelten die Lärmpegelbereiche I und II.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile beim Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und beim Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB betragen. Zusätzlich sind für Schlafräume die im Lärmpegelbereich IV liegen schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Alle übrigen Außenbauteile müssen ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB sicherstellen.

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

#### **4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

##### **1. Festsetzungen für private Flächen**

###### **Einfriedungen als lebende Hecken**

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke mit geschnittenen Hecken in einer Endhöhe von mind. 1,50 m und einer Breite von mind. 0,50 m einzufrieden. Es sind heimische Arten, wie z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Rotbuche und/oder Eibe zu verwenden. Die Hecken sind bei einer Pflanzhöhe von 1,00 bis 1,25 m mit 3 Stück je lfd. Meter anzulegen.

###### **Baumpflanzungen**

Entlang der Erschließungsstraße sind in den Gartenbereichen der Häuser und im Bereich des Mülltonnenstandplatzes 12 bodenständige Laubbäume mit einem Stammumfang von 25–30 cm an den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen. Die Bäume sind als standortgerechte Straßenbäume gemäß der Straßenbaumliste der Stadt Neuss zu pflanzen. Empfohlen werden Spitzahorn, Stieleiche, Säuleneiche, Baumhasel, Wildbirne und Linde.

In den jeweiligen Gärten der Häuser, für die im Vorhaben- und Erschließungsplan kein Laubbaum entlang der Erschließungsstraße festgesetzt ist, wird jeweils ein standortgerechtes Gehölz, als Großstrauch in einer Endhöhe von mind. 2,00 m oder ein Baum 2. Ordnung in einer Qualität von mind. 12–14 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1,00 m) gepflanzt.

###### **Festsetzungen der Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden**

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze sowie Fassaden- und Giebelflächen ab 30 qm zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Dabei ist je 2,00 m Wandlänge mind. eine lebende Pflanze der Arten Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen und / oder Waldrebe in den Boden zu setzen.

##### **2. Festsetzungen auf öffentlichen Flächen**

Im Bereich der Erschließungsstraße sind auf öffentlichen Flächen 3 Straßenbäume mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind mit einem geeigneten Stammschutz (Poller/Stammschutzbügel) gegen Schäden zu schützen. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 2 x 2 m nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern fachgerecht zu begrünen. Die Straßenbäume sind gemäß der Straßenbaumliste der Stadt Neuss auszuwählen. Empfohlen werden Spitzahorn, Stieleiche, Säuleneiche, Baumhasel, Wildbirne und Linde.

## **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, wasser-durchlässigem Geoporpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem auszuführen.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung der Dachflächen gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz über das vorhandene Trennsystem zu entwässern.

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

## **6. Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Nur auf den gekennzeichneten Flächen sind Garten- und Gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Für die Häuser ⑨ – ⑬ ist ein Mülltonnenstandplatz an der im Plan gekennzeichneten Stelle festgelegt. Für die restlichen Häuser sind die jeweiligen Mülltonnenstandplätze, soweit sie nicht in dem eingangs- bzw. erschließungsseitigen Wohngarten untergebracht werden, in die Baukörper zu integrieren. Soweit die Mülltonnenstandplätze im eingangs- bzw. erschließungsseitigen Wohngarten untergebracht werden, sind Einfassungen mit Hecken oder Holzpalisaden zulässig.

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

## **7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die baulichen Anlagen sind in dem Gebiet bis zu einer Firsthöhe von 11,50 m einer Sockelhöhe von 0,60 m und einer Traufhöhe von 7,00 m, jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, zulässig.

## **8. Baukörpergestaltung (§ 86 BauNVO)**

### **1. Außenwände**

Die Außenwände sind in Ziegelverblendbauweise hellrot bis erdfarben oder in Ziegelverblendbauweise kombiniert mit geputzten Außenwandflächen auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Beton, Schiefer und Holz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Fassadenvorsprünge von bis zu 0,30 m über die Baulinie bzw. Baugrenze sind zulässig, sofern sie 60 % der jeweiligen Fassadengesamtfläche nicht überschreiten.

### **2. Dächer**

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben oder Zwerchhäusern (Nebengiebel) in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflängen nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Dachneigung der Satteldächer ist bis zu 40° zulässig.

Als Dacheindeckung werden anthrazitfarbene bis schwarze Pfannen festgeschrieben.

### **3. Garagen und Carports**

Garagen sind als Flachdachgaragen herzustellen und in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis erdfarben, auszuführen. Garagruppen sind in gleicher Höhe, Material und Farbe zu errichten.

Carports sind als Holzkonstruktion auszuführen. Toreinbauten sind ausgeschlossen.

#### 4. Einfriedung der Gebäude

Zur Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zur Abgrenzung der Hausgärten sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. In den Vorgartenbereichen sind die Grundstücke nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in max. 3,00 m Länge zulässig.

#### 9. Nachrichtliche Eintragung

Das Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof.

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