TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

In den WR-Gebieten sind die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Garten- und Gartengerätehäuschen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 4 qm zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Diese Fläche ist intensiv zu begrünen.

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der eingeschossigen Bebauung auf max. 9,0m (Traufhöhe: max. 3,5m) und bei der zweigeschossigen Bebauung auf max. 12,0m (Traufhöhe: max. 6,5m), jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) begrenzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die Hausgrundstücke sind so weit aufzufüllen, daß sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage übernehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude 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 § 19 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

III. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten, befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

IV. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. PRIVATE FLÄCHEN

Auf privaten Flächen mit Ausnahme der Hausgrundstücke Volmerswerther Straße 19 bis 71 ist auf den sonstigen Grundstücken je 150qm Gartenfläche mindestens ein ca. 2m hohes heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder ein Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum mit 10 bis 12 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Auf Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gartenfläche, die größer als 300qm ist, sind je 300qm Gartenfläche entweder zwei Großsträucher bzw. zwei Bäume II. Ordnung der vorgenannten Qualitäten oder ein großkroniger Baum I. Ordnung mit 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl Bäume I. Ordnung:
Esche, Eiche, Linde, Ahorn, Ulme oder Rotbuche
Artenauswahl Bäume II. Ordnung:
Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder Obst-bzw. Wildobstbäume
Artenauswahl Großsträucher:
Hasel, Weißdorn oder Hartriegel

Fassaden- und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen (Carports, Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen von Flachdachgaragen und Nebenanlagen sind gesondert extensiv zu begrünen, wenn eine Eingrünung der Dachfläche nicht auf andere Weise gewährleistet ist. Zur Eingrünung geeignet sind: Efeu, Kletterhortensie, wilder Wein, Blauregen oder Waldrebe.

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken der Gehölzarten (Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Eibe), mindestens 1,5m hoch und 0,5m breit, zu bepflanzen. Alternativ zur Hecke kann die Einfriedigung auch als freiwachsende Strauch- und Baumpflanzung angelegt werden. Die vorgeschriebenen drei Pflanzen je lfd. Meter sind dann auf 2 bis 3 Pflanzreihen zu verteilen.

Tiefgaragen sind mit mind. 0,8m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Strauchergruppen und Wieseneinsaat zu begrünen. Der Substrataufbau muß Anschluß an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.

2. ÖFFENTLICHER BEREICH

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mind. 16 bis 18cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6qm vorzusehen.

Innerhalb der an der Bonner Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind die vorhandenen Fichten durch die Pflanzung von heimischen Obst-Hochstämmen mit 10 bis 12cm Stammumfang zu ersetzen. Umlaufend ist eine mind. zweireihige Strauchpflanzung unter Einbeziehung und Schonung der vorhandenen Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind durch extensive Wiesennutzung dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Spielplätze) ist in Abhängigkeit der Spielplatzfunktion eine zweireihige versetzte Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten, wie Hainbuche, Feldahorn oder Hasel durchzuführen und zu erhalten; auch Blüten- und Ziergehölze sind zulässig.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sind mehrreihige, reich strukturierte Baum- und Strauchpflanzungen mit einem extensiv zu pflegenden Gras- und Wildkrautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In Teilbereichen sind landschaftstypische Wildobstgehölze zu pflanzen. Zur Strukturierung sind je 250qm Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung mit 16 bis 18cm Stammumfang wie Stiel-, Traubeneiche oder Esche, und zwei Laubbäume II. Ordnung, 1,50m bis 1,75m hoch, wie Feldahorn, Hainbuche oder Vogelbeere sowie 125 einheimische Sträucher, 0,80m bis 1m hoch, wie Bluthartriegel, Geißblatt, Hasel oder Weißdorn zu pflanzen. An der Grenze zu den Ackerflächen sind Holzpoller (im Abstand von ca. 15m) als Schutz vor gebietsübergreifender Ackerbearbeitung zu setzen.

V. Immissionsschutz

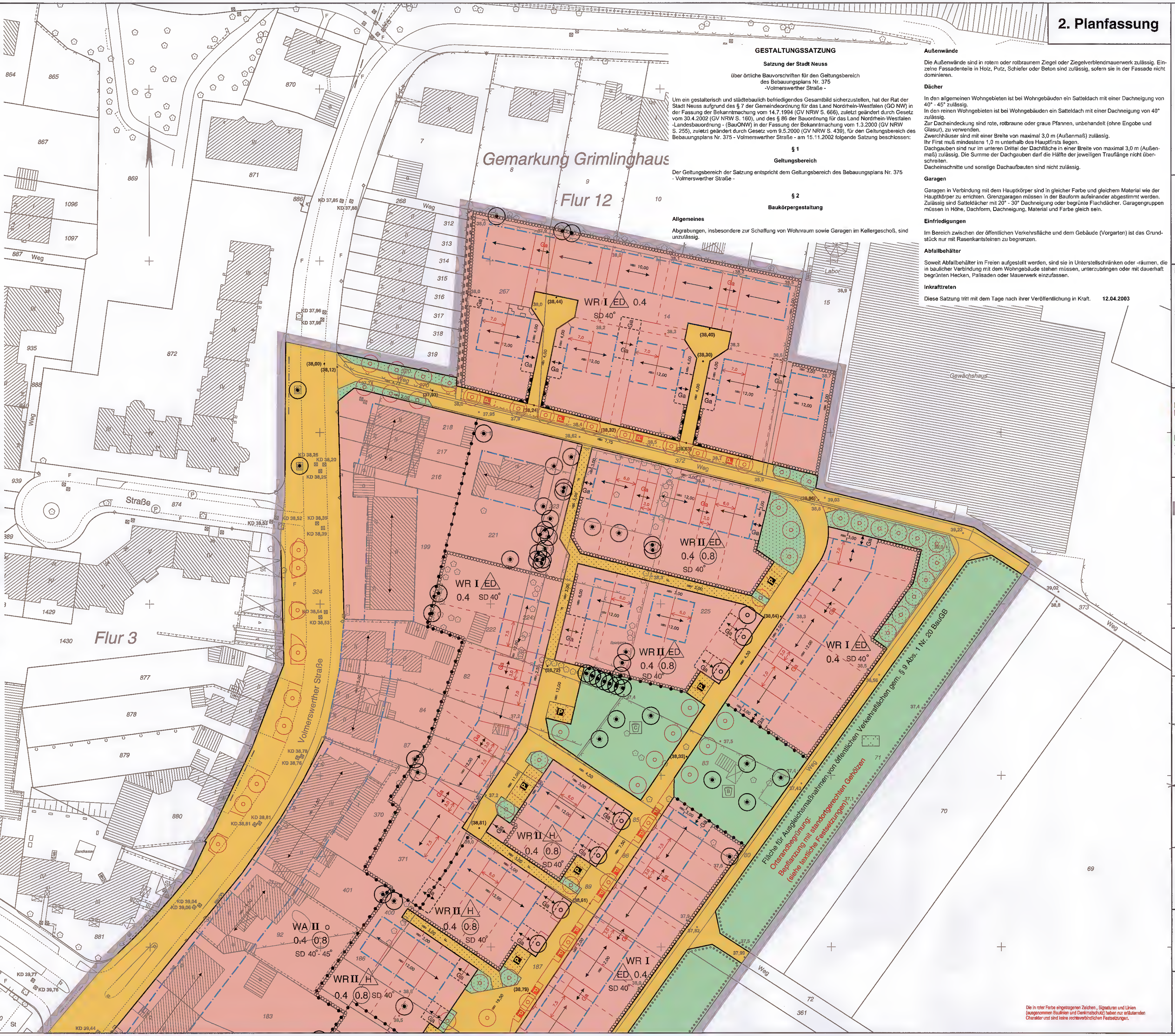
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes vorgeschrieben:

- Die Fassaden der Gebäude zwischen Bonner Straße und Volmerswerther Straße 71, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.
- Die Fassaden der Gebäude Volmerswerther Straße 71, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.
- Die Fassaden der Gebäude Volmerswerther Straße 69, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.
- Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.
- Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so sind für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

  Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,30m auszuführen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

VI. Hinweise

Aufgrund der Nähe zum Rhein muß mit Qualmwasser gerechnet werden.



2. Planfassung

GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 -Volmerswerther Straße -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.4.2002 (GV NRW S. 160), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV NRW S. 439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 - Volmerswerther Straße - am 15.11.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 - Volmerswerther Straße -

§ 2

Baukörpergestaltung

Allgemeines

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum sowie Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Außenwände

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk zulässig. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten ist bei Wohngebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig.
In den reinen Wohngebieten ist bei Wohngebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° zulässig.
Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder graue Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zu verwenden.
Zwerchhäuser sind mit einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig.
Ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.
Dachgauben sind nur im unteren Drittel der Dachfläche in einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen in Verbindung mit dem Hauptkörper sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptkörper zu errichten. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt werden. Zulässig sind Satteldächer mit 20° - 30° Dachneigung oder begrünte Flachdächer. Garagengruppen müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung, Material und Farbe gleich sein.

Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellschränken oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder mit dauerhaft begrünten Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. **12.04.2003**

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 375 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NRW § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 9.05.2000 (GV NRW S. 439).

- Volmerswerther Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Dezember 2001

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 24, 169, 169/1 u. 224.

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude		Kreisgrenze
	Wirtschaftsgebäude		Gemarkungsgrenze
	Garage		Flurgrenze
IV	Anzahl der Vollgeschosse		Flurstücksgrenze
	Böschung	135	Flurstücksnummer
	Baum		Nutzungsartengrenze
	Laterne		Zaun
40.51	Höhen über NN		Hecke
	Kanaldeckel		Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0.7)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
OK	Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
WD	Walmdach
ID	Dachgeschoß als Vollgeschoß
45°	Dachneigung
↔	Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F	Fussweg
P	öffentliche Parkfläche
	Straßengrün
	Straßenbegrenzungslinie
(43.27)	Straßenhöhen, geplant
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz — Mit den Spielbereichen B und C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - MBl. NW 1974 S.1072 SM Bl. NW S.2311
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- Cp — Carport
- Na — Nebenanlagen
- Gehrecht zugunsten der Anlieger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Lärmschutzwand gemäß § 9(1)24BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke zu pflanzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Denkmalgeschützt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE — Compakteinheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 19.12.02
Der Bürgermeister
I.V. — Beigeordneter
i.A. — Ltd. Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 16.12.2002
Der Bürgermeister
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 16.12.2002
Der Bürgermeister
I.V. — Beigeordneter
i.A. — Ltd. Vermessungsdirektor

~~Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.~~
~~Neuss, den / Der Bürgermeister~~

~~Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom bis. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am~~
~~Neuss, den / Der Bürgermeister~~

~~Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am die Auslegung dieses Planes beschlossen.~~
~~Neuss, den / Der Bürgermeister~~

~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen.~~
~~Neuss, den / Der Bürgermeister~~

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.12.02 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten
Neuss, den 22.7.03
Der Bürgermeister

~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.~~
~~Neuss, den / Der Bürgermeister~~

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 19.12.2002 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 22.7.03
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 10.7.2003 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 22.7.03
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom AZ)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien und Denkmalschutz) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Anschluß Blatt 2

1)

Anschluß Blatt 1

V. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes vorgeschrieben:

- Die Fassaden der Gebäude zwischen Bonner Straße und Volmerswerther Straße 71, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.
- Die Fassaden der Gebäude Volmerswerther Straße 71, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.
- Die Fassaden der Gebäude Volmerswerther Straße 69, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.
- Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.
- Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so sind für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

  Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,30m auszuführen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

VI. Hinweise

Aufgrund der Nähe zum Rhein muß mit Qualmwasser gerechnet werden.

2. Planfassung

GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Bebauungsplans Nr. 375
-Volmerswerther Straße -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.4.2002 (GV NRW S. 160), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV NRW S. 439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 - Volmerswerther Straße - am 15.11.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 - Volmerswerther Straße -

§ 2

Baukörpergestaltung

Allgemeines

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum sowie Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Außenwände

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk zulässig. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten ist bei Wohngebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig.
In den reinen Wohngebieten ist bei Wohngebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° zulässig.
Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder graue Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zu verwenden.
Zwerchhäuser sind mit einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig.
Ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.
Dachgauben sind nur im unteren Drittel der Dachfläche in einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen in Verbindung mit dem Hauptkörper sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptkörper zu errichten. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt werden. Zulässig sind Satteldächer mit 20° - 30° Dachneigung oder begrünte Flachdächer. Garagengruppen müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung, Material und Farbe gleich sein.

Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellschränken oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder mit dauerhaft begrünten Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. **12.04.2003**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

In den WR-Gebieten sind die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Garten- und Gartengerätehäuschen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 4 qm zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Diese Fläche ist intensiv zu begrünen.

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der eingeschossigen Bebauung auf max. 9,0m (Traufhöhe: max. 3,5m) und bei der zweigeschossigen Bebauung auf max. 12,0m (Traufhöhe: max. 6,5m), jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) begrenzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die Hausgrundstücke sind so weit aufzufüllen, daß sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage übernehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude 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 § 19 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

III. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten, befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

IV. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. PRIVATE FLÄCHEN

Auf privaten Flächen mit Ausnahme der Hausgrundstücke Volmerswerther Straße 19 bis 71 ist auf den sonstigen Grundstücken je 150qm Gartenfläche mindestens ein ca. 2m hohes heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder ein Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum mit 10 bis 12 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Auf Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gartenfläche, die größer als 300qm ist, sind je 300qm Gartenfläche entweder zwei Großsträucher bzw. zwei Bäume II. Ordnung der vorgenannten Qualitäten oder ein großkroniger Baum I. Ordnung mit 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl Bäume I. Ordnung:
Esche, Eiche, Linde, Ahorn, Ulme oder Rotbuche
Artenauswahl Bäume II. Ordnung:
Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder Obst-bzw. Wildobstbäume
Artenauswahl Großsträucher:
Hasel, Weißdorn oder Hartriegel

Fassaden- und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen (Carports, Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen von Flachdachgaragen und Nebenanlagen sind gesondert extensiv zu begrünen, wenn eine Eingrünung der Dachfläche nicht auf andere Weise gewährleistet ist. Zur Eingrünung geeignet sind: Efeu, Kletterhortensie, wilder Wein, Blauregen oder Waldrebe.

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken der Gehölzarten (Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Eibe), mindestens 1,5m hoch und 0,5m breit, zu bepflanzen. Alternativ zur Hecke kann die Einfriedigung auch als freiwachsende Strauch- und Baumpflanzung angelegt werden. Die vorgeschriebenen drei Pflanzen je lfd. Meter sind dann auf 2 bis 3 Pflanzreihen zu verteilen.

Tiefgaragen sind mit mind. 0,8m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Sträuchergruppen und Wieseneinsaat zu begrünen. Der Substrataufbau muß Anschluß an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.

2. ÖFFENTLICHER BEREICH

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mind. 16 bis 18cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6qm vorzusehen.

Innerhalb der an der Bonner Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind die vorhandenen Fichten durch die Pflanzung von heimischen Obst-Hochstämmen mit 10 bis 12cm Stammumfang zu ersetzen. Umlaufend ist eine mind. zweireihige Strauchpflanzung unter Einbeziehung und Schonung der vorhandenen Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind durch extensive Wiesennutzung dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Spielplätze) ist in Abhängigkeit der Spielplatzfunktion eine zweireihige versetzte Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten, wie Hainbuche, Feldahorn oder Hasel durchzuführen und zu erhalten; auch Blüten- und Ziergehölze sind zulässig.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehrreihige, reich strukturierte Baum- und Strauchpflanzungen mit einem extensiv zu pflegenden Gras- und Wildkrautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In Teilbereichen sind landschaftstypische Wildobstgehölze zu pflanzen. Zur Strukturierung sind je 250qm Pflanzfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung mit 16 bis 18cm Stammumfang wie Stiel-, Traubeneiche oder Esche, und zwei Laubbäume II. Ordnung, 1,50m bis 1,75m hoch, wie Feldahorn, Hainbuche oder Vogelbeere sowie 125 einheimische Sträucher, 0,80m bis 1m hoch, wie Bluthartriegel, Geißblatt, Hasel oder Weißdorn zu pflanzen. An der Grenze zu den Ackerflächen sind Holzpoller (im Abstand von ca. 15m) als Schutz vor gebietsübergreifender Ackerbearbeitung zu setzen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 375 Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NRW § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 9.05.2000 (GV NRW S. 439).

- Volmerswerther Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Dezember 2001

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 24, 169, 169/1 u. 224.

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude		Kreisgrenze	
Wirtschaftsgebäude		Gemarkungsgrenze	
Garage		Flurgrenze	
IV	Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksgrenze	
Böschung		135	Flurstücksnummer
Baum		Nutzungsartengrenze	
Laterne		Zaun	
40.51	Höhen über NN	Hecke	
Kanaldeckel		Mauer	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0.7)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
OK	Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
WD	Walmdach
ID	Dachgeschoß als Vollgeschoß
45°	Dachneigung
↔	Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F	Fussweg
P	öffentliche Parkfläche
	Straßengrün
	Straßenbegrenzungslinie
(43.27)	Straßenhöhen, geplant
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz — Mit den Spielbereichen B und C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - MBl. NW 1974 S.1072 SM Bl. NW S.2311
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- Cp — Carport
- Ne — Nebenanlagen
- Gehrecht zugunsten der Anlieger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Lärmschutzwand gemäß § 9(1)24BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke zu pflanzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- (D) Denkmalgeschützt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE — Compakteinheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 19.12.2002
Der Bürgermeister
I.V. [signature] I.A. [signature]
Beigeordneter Ltd. Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 16.12.2002
Der Bürgermeister
I.A. [signature]
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 16.12.2002
Der Bürgermeister
I.V. [signature] I.A. [signature]
Beigeordneter Ltd. Vermessungsdirektor

~~Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den
Der Bürgermeister~~

~~Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom bis
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am
Neuss, den
Der Bürgermeister~~

~~Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister~~

~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister~~

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 13.12.2002 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 22.7.03
Der Bürgermeister [signature]

~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister~~

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 13.12.2002 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 22.7.03
Der Bürgermeister [signature]

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 20.7.2003 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 22.7.03
Der Bürgermeister [signature]

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen.
(siehe Verfügung vom AZ)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

1.)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 375

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 10.01.2003* *Es gilt die BauNVO 1990*

I. Art der baulichen Nutzung

In den WR-Gebieten sind die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Garten- und Gartengerätehäuschen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 4 qm zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Diese Fläche ist intensiv zu begrünen.

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der eingeschossigen Bebauung auf max. 9,0 m (Traufhöhe: max. 3,5 m) und bei der zweigeschossigen Bebauung auf max. 12,0 m (Traufhöhe: max. 6,5 m), jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) begrenzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die Hausgrundstücke sind so weit aufzufüllen, daß sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschliessungsanlage übernehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

III. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten, befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

IV. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. PRIVATE FLÄCHEN

Auf privaten Flächen mit Ausnahme der Hausgrundstücke Volmerswerther Straße 19 bis 71 ist auf den sonstigen Grundstücken je 150 qm Gartenfläche mindestens ein ca. 2 m hohes heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder ein Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum mit 10 bis 12 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Auf Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gartenfläche, die größer als 300 qm ist, sind je 300 qm Gartenfläche entweder zwei Großsträucher bzw. zwei Bäume II. Ordnung der vorgenannten Qualitäten oder ein großkroniger Baum I. Ordnung mit 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl Bäume I. Ordnung:
Esche, Eiche, Linde, Ahorn, Ulme oder Rotbuche
Artenauswahl Bäume II. Ordnung:
Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder Obst- bzw. Wildobstbäume
Artenauswahl Großsträucher:
Hasel, Weißdorn oder Hartriegel

Fassaden- und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen (Carports, Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen von Flachdachgaragen und Nebenanlagen sind gesondert extensiv zu begrünen, wenn eine Eingrünung der Dachfläche nicht auf andere Weise gewährleistet ist. Zur Eingrünung geeignet sind: Efeu, Kletterhortensie, wilder Wein, Blauregen oder Waldrebe.

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken der Gehölzarten (Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Eibe) mindestens 1,5 m hoch und 0,5 m breit, zu bepflanzen. Alternativ zur Hecke kann die Einfriedigung auch als freiwachsende Strauch- und Baumpflanzung angelegt werden. Die vorgeschriebenen drei Pflanzen je lfd. Meter sind dann auf 2 bis 3 Pflanzreihen zu verteilen.

Tiefgaragen sind mit mind. 0,8 m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Sträuchergruppen und Wieseneinsaat zu begrünen. Der Substrataufbau muß Anschluß an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.

2. ÖFFENTLICHER BEREICH

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mind. 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

Innerhalb der an der Bonner Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind die vorhandenen Fichten durch die Pflanzung von heimischen Obst-Hochstämmen mit 10 bis 12 cm Stammumfang zu ersetzen. Umlaufend ist eine mind. zweireihige Strauchpflanzung unter Einbeziehung und Schonung der vorhandenen Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind durch extensive Wiesennutzung dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Spielplätze) ist in Abhängigkeit der Spielplatzfunktion eine zweireihige, versetzte Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten, wie Hainbuche, Feldahorn oder Hasel durchzuführen und zu erhalten; auch Blüten- und Ziergehölze sind zulässig.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sind mehrreihige, reich strukturierte Baum- und Strauchpflanzungen mit einem extensiv zu pflegenden Gras- und Wildkrautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In Teilbereichen sind landschaftstypische Wildobstgehölze zu pflanzen. Zur Strukturierung sind je 250 qm Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung mit 16 bis 18 cm Stammumfang wie Stiel-, Traubeneiche oder Esche, und zwei Laubbäume II. Ordnung, 1,50 m bis 1,75 m hoch, wie Feldahorn, Hainbuche oder Vogelbeere sowie 125 einheimische Sträucher, 0,80 m bis 1 m hoch, wie Bluthartriegel, Geißblatt, Hasel oder Weißdorn zu pflanzen. An der Grenze zu den Ackerflächen sind Holzpoller (im Abstand von ca. 15 m) als Schutz vor gebietsübergreifender Ackerbearbeitung zu setzen.

V. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes vorgeschrieben:

- Die Fassaden der Gebäude zwischen Bonner Straße und Volmerswerther Straße 71, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.

- Die Fassaden der Gebäude Volmerswerther Straße 71, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß $R'_{W,res}$ für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.

- Die Fassaden der Gebäude Volmerswerther Straße 69, die sich zur Bonner Straße, Volmerswerther Straße und nach Südosten ausrichten, liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß $R'_{W,res}$ für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

- Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß $R'_{W,res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

- Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so sind für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

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

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,30 m auszuführen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

VI. Hinweise

Aufgrund der Nähe zum Rhein muß mit Qualmwasser gerechnet werden.

GESTALTUNGSSATZUNG

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Bebauungsplans Nr. 375
-Volmerswerther Straße -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.4.2002 (GV NRW S. 160), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV NRW S. 439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 - Volmerswerther Straße - am 15.11.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 - Volmerswerther Straße -

§ 2

Baukörpergestaltung

Allgemeines

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum sowie Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Außenwände

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk zulässig. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten ist bei Wohngebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig.
In den reinen Wohngebieten ist bei Wohngebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° zulässig.
Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder graue Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zu verwenden.
Zwerchhäuser sind mit einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig.
Ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirsts liegen.
Dachgauben sind nur im unteren Drittel der Dachfläche in einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen in Verbindung mit dem Hauptkörper sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptkörper zu errichten. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt werden. Zulässig sind Satteldächer mit 20° - 30° Dachneigung oder begrünte Flachdächer. Garagengruppen müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung, Material und Farbe gleich sein.

Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellschränken oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder mit dauerhaft begrünten Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. **12.04.2003**