

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
s. V386 Blatt 2

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 rechtverbindlichen Festsetzungen.

Düsseldorf, den 09.01.1998

Bezirksregierung

am 9.2.1998

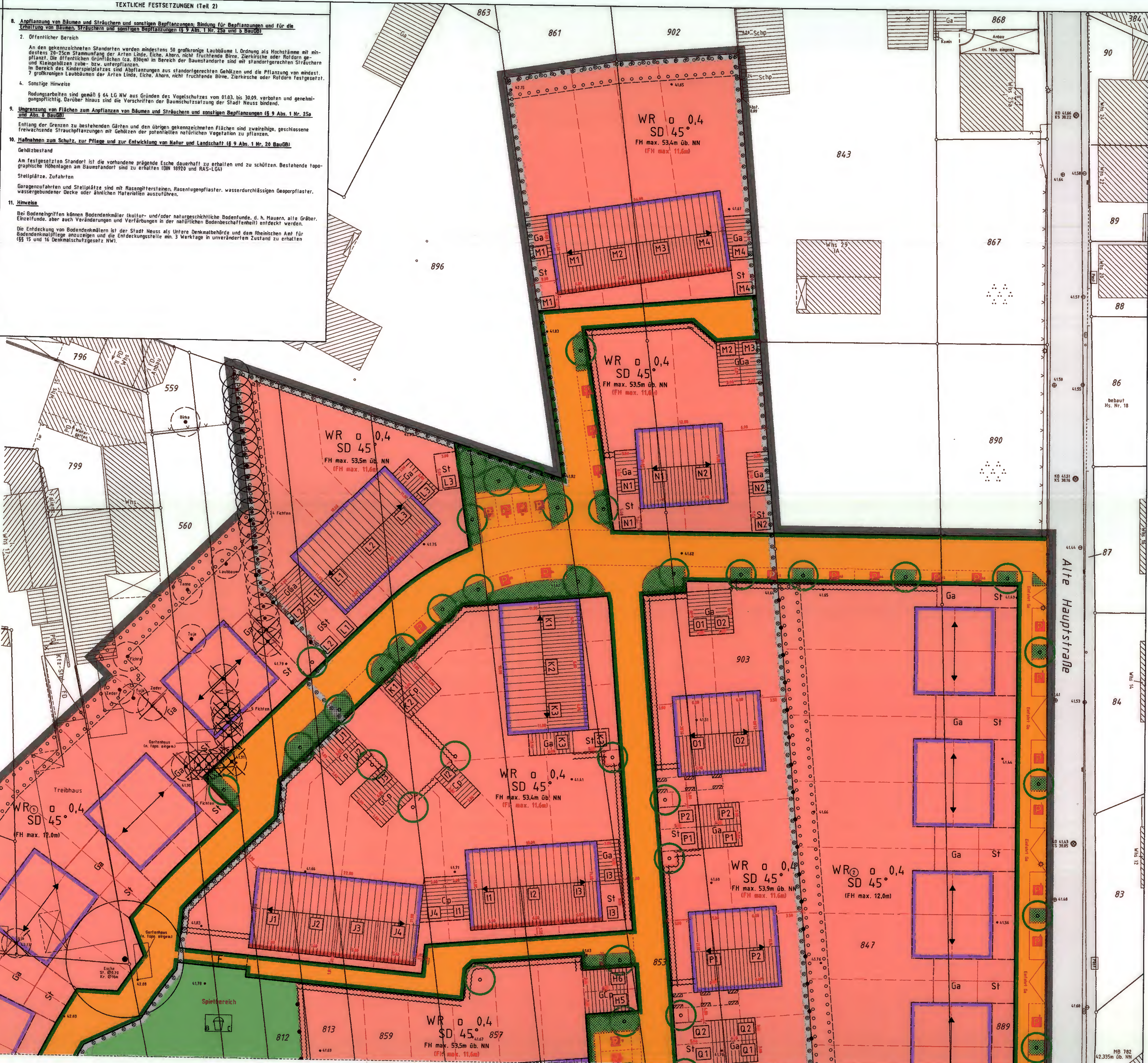
Neust, den 12.2.98.

Der Bürgermeister

3.2.98 A. i. /

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil 2)

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. 25d und 3 BauGB)
2. Öffentlicher Bereich
- An den gekennzeichneten Standorten werden mindestens 50 großkronige Laubbäume 1. Ordnung als Hochstämmе mit mindestens 20 cm Stammdurchmesser der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Eichen, Zierkirsche oder Rötchen gepflanzt. Die öffentlichen Grünflächen (ca. 80%) im Bereich der Bauzufahrten sind mit standortgerechten Sträuchern und Kleingehölzen sub- bzw. unterpflanzten.
- Im Bereich des Vordersteigplatzes und Abfahrtsrampen aus standortgerechten Gehölzen und die Pflanzung von mindestens 10 großkronigen Laubbäumen der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Eichen, Zierkirsche oder Rötchen festgesetzt.
4. Sonstige Hinweise
- Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 LG NW aus Gründen des Vogelschutzes von 01.03. bis 30.09. verboten und genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind die Vorschriften der Bauverschuldsatzung der Stadt Neuss bindend.
9. Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 8 BauGB)
- Entlang der Grenzen zu bestehenden Gärten und den übrigen gekennzeichneten Flächen sind zweireihige, geschlossene Treibschende Strauchpflanzungen mit Gehölzen der potenzelten natürlichen Vegetation zu pflanzen.
10. Halbnehmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Gehölzstaud
- Am festgesetzten Standort ist die vorhandene prägende Esche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bestehende topographische Höhenlagen, darüber hinaus sind zu erhalten (BB 1959 und 845-1-G4)
- Stellplätze, Zufahrten
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasterpflastersteinen, Rasterengpflaster, wasserdurchlässigen Geopflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.
11. Hinweise
- Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendecke, d. h. Mauern, alle Gräber, Ertrufungen, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler mitzuteilen und die Entdeckungsteile mit 3 wärtigen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).



V 386 BL. 2

BESTANDSANGABEN

595/3

Wohngebäude

100/1

Wirtschaftsgebäude

I IV

Zahl der Vollgeschosse

SS

Lichte Höhe über NN (Beispiel)

K

Kellertiefe

Hydrant (entfaltet)

Gt.: o. Wasserzähler

Verkehrsschild

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Tunn

vorhandener Bau

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS

„Kleinsiedlungsbau“

WR

„Reines Wohngebiet“

WA

„Allgemeines Wohngebiet“

WB

„Sonstiges Wohngebiet“

GE

„Gebirgsgebiet“

GI

„Industriegebiet“

HD

„Ortsgebiet“

HU

„Mischgebiet“

MK

„Komplexgebiet“

SO

„Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (vgl. BauVO)“

SD

„Geringe Sondergebiete“

SÖ

„Hohe Sondergebiete“

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III

Zahl der Vollgeschosse im Höchstgrad

III/V

Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze

III

Zahl d. Vollgeschosse zwingend

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschöfflächenzahl (GFZ)

1,3

Baubesamenzahl (BHZ)

TH

Traufhöhe (Mindestgrenze)

FH

Firsthöhe (Höchstgrenze)

DK

Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

LH

Lichte Höhe der Durchfahrt

a

offene Bausweise

A

nur Einzinhäuser zulässig

A

nur Doppelhäuser zulässig

H

nur Hausgruppen zulässig

ED

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

g

geschlossene Bauweise

b

besondere Bauweise (siehe Textil. Festsetzungen)

B

Baulinen

B

Baugrenzen

BAURUNDSRECHTL. FESTSETZUNGEN

FD

Flachdach

SD

Seitendach

PD

Pultdach

45°

Dachneigung (Beispiel)

F

Festsicherung

F

Art der Einfriedung

F

Vorgefüllte kleine Textil. Feist.

F

Mauer

VERKEHRSLÄCHEN

S

STRASSENVERKEHRSLÄCHE

P

Öffentliche Parkfläche

F

Fußgängerreich

S

Straßenbahn

S

Straßenbahngrenzlinien

A

Ein- u. Ausfahrten

A

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten

A

Straßenbahn, geplant (Beispiel)

K

Kirchen u. kirchl. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

S

Schule

S

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

S

Schulbusrunder

P

Post

F

Feuerwehr

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL.FLÄCHEN

S

Splatzplatz

S

Splatzplatz

S

Splatzplatz

S

Splatzplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

S

zu pflanzender Baum

S

zu erhaltender Baum

S

Baumverlust

S

zu pflanzende Heideheckenlinie

S

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Büumen und Sträuchern

S

Geb- und Leitungsgraben zugunsten der Anlagen und Versorgungsgrüher

S

Öffentliche Wertstoffabnahmestelle

S

Umgrenzung der Fläche, welche von Verabreiter auszuführen ist

S

Index für den Bezug in den Verkehrlichen Festsetzungen

S

Straßenmarkenfläche außerhalb des Plangebietes

S

Umgrenzung der Fläche, welche von Verabreiter auszuführen ist

S

Index für den Bezug in den Verkehrlichen Festsetzungen

S

Straßenmarkenfläche außerhalb des Plangebietes

TGA

TGA

Teilgarage

St

Stellplatz

Cp

Carport

Ga

Garage

GSf

Gemeindefestplatz

GcP

Gemeindefestcarport

GGa

Gemeindefestgarage

S

Umgrenzung der Fläche, welche von Verabreiter auszuführen ist

S

Index für den Bezug in den Verkehrlichen Festsetzungen

S

Straßenmarkenfläche außerhalb des Plangebietes

TGA

TGA

Teilgarage

St

Stellplatz

Cp

Carport

Ga

Garage

GSf

Gemeindefestplatz

GcP

Gemeindefestcarport

GGa

Gemeindefestgarage

S

Umgrenzung der Fläche, welche von Verabreiter auszuführen ist

S

Index für den Bezug in den Verkehrlichen Festsetzungen

S

Straßenmarkenfläche außerhalb des Plangebietes

TGA

TGA

Teilgarage

St

Stellplatz

Cp

Carport

Ga

Garage

GSf

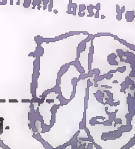
Gemeindefestplatz

Vorhaben - und Erschließungsplan

Nr. V 386 Blatt Nr. 2
Rosellen - Ückerrather Straße

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.127) und dem BauGB-Hilfsmittel in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) in Verbindung mit der PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Maßstab: 1 : 250
Gemarkung : Rosellen Flur : 4
Stand der Planunterlage: August 1997

Antragsteller und Vorhabenträger: Korbacher/Friebe GmbH mbH Blüdenweg 4, 41468 Neuss Neuss, den <u>07.08.97</u> Korbacher/Friebe Grundstücksgesellschaft KgGmbH Gesellschaftsgesellschaft KGmbH Blüdenweg 4, 41468 Neuss CO/Finanzamt 41468 Neuss Tel. 0213/917120 Fax 0213/917285	Planverfasser: John Rausch - Arembergstraße 19, 41468 Neuss Neuss, den <u>07.08.97</u> <i>John Rausch</i>
Die vorliegende Planunterlagen ist durch Übernahme der Katasterkarte und des Satzungsgebietes entstanden. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig sind. (St.-Nr. Hs. 100/1000) Angefertigt von: Neuss, den <u>07.08.97</u> <i>John Rausch</i> Offiz. best. Vernehm.  Offiz. best. Vernehm.	Gemäß § 7 Abs. 3 BauGG - Maßnahmen hat der Rat der Stadt Neuss die Erstellung des Satzungsverfahrens am 28.11.97 beschlossen. Neuss, den <u>28.11.97</u> Der Bürgermeister <i>Bowenheide</i> 
Nach örtlicher Bekanntmachung am <u>28.11.97</u> hat dieser Plan mit Bürgermeinung gemäß § 30 BauGG in der Zeit von <u>08.10.97</u> bis zum <u>28.11.97</u> einschließlich öffentlich ausgesetzt. Neuss, den <u>28.11.97</u> Der Stadtdirektor <i>Linow</i> 	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGG - Maßnahmen in Verbindung mit § 12 BauGG in der Zeit von <u>08.10.97</u> bis zum <u>28.11.97</u> als Sitzung beschlossen. Neuss, den <u>28.11.97</u> Der Bürgermeister <i>Bowenheide</i> 
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit gemäß § 7 Abs. 3 BauGG - Maßnahmen vorgelegt. (Siehe Verfüzung von Az.: SS. 2, 3) Düsseldorf, den <u>04.01.1998</u> Bezirksregierung <i>Seel</i> 	Gem. § 7 Abs. 3 BauGG - Maßnahmen in Verbindung mit § 12 BauGG ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens verbindlich bekanntgemacht worden. am <u>04.02.1998</u> Neuss, den <u>12.2.98</u> Der Bürgermeister <i>Bowenheide</i> 

Textliche Festsetzungen

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 386 -
Rosellen / Ückerrather 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 störenden Handwerksbetrieben, 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.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bereich der Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke C, D, E, O, P und Q festgesetzten Geh- und Leitungsrechte gelten zugunsten der jeweils hinterliegenden Doppel- bzw. Reihenhaushausgrundstücke sowie der Versorgungsträger.

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

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

Die Garagen in den Abstandsflächen können gemäß BauNVO an der Grenze (max. 9,0m Tiefe) errichtet werden.

Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten in Anspruch genommen werden.

Die Stellplätze, Garagen und Carports der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z. B. CP^{H2} - Wohnhaus^{H2}, CP² - WR²)

Garten- und Gartengerätehäuschen sind im Zusammenhang mit den Garagen / Carports bzw. bis zu einer Grundfläche von 6qm paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w,res. für Außenbauteile mindestens 40dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) im Bereich der Grundstücke

A	auf max. 54,2m über NN (11,6m) begrenzt.
8	auf max. 55,8m über NN (13,0m) begrenzt.
C, D und E	auf max. 54,1m über NN (11,6m) begrenzt.
F	auf max. 53,7m über NN (11,6m) begrenzt.
G	auf max. 53,8m über NN (11,6m) begrenzt.
H	auf max. 53,5m über NN (11,6m) begrenzt.
I, J und K	auf max. 53,4m über NN (11,6m) begrenzt.
L	auf max. 53,5m über NN (11,6m) begrenzt.
M	auf max. 53,4m über NN (11,6m) begrenzt.
N	auf max. 53,5m über NN (11,6m) begrenzt.
O, P, Q und R	auf max. 53,9m über NN (11,6m) begrenzt.
S	auf max. 53,8m über NN (11,6m) begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) in den Gebieten

WA ①	auf max. 13,0m
WR ① und WR ②	auf max. * 11,5m

jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt bzw. festgesetzt.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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. 22 BauGB zugerechnet werden.

7. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß §51a LWG

Gemäß Bodengutachten lassen die festgestellten Bodenschichten sowie die anzunehmenden Grundwasserstände auf 36,8m über NN bzw. max. 38,5m über NN eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zu, die anfallenden Niederschlagsabflüsse werden in den Mischwasserkanal abgeleitet.

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

1. Privater Bereich

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind mindestens 25 Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20-25cm der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Birne, Zierkirsche oder Rotdorn zu pflanzen.

Im Bereich der Vorgärten ist je Grundstück ein Baum II. Ordnung (Stammumfang mindestens 12-14cm), ein Großstrauch (mindestens 200-300cm) oder ein Obst- bzw. Wildobstbaum (Stammumfang mindestens 10-12cm) in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu pflanzen.

Das Pflanzgebot für Bäume II. Ordnung gilt nicht für Grundstücke auf denen Standorte zur Anpflanzung v.g. hochstämmiger Laubbäume festgesetzt sind.

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

Im Bereich der Geschosßwohnungsbauten ist je 200qm nicht überbauter Fläche ein Baum mit mindestens 20-25cm Stammumfang unter Berücksichtigung heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen.

Mindestens 80% der nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Festsetzung der Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze, Mauern und Holzwände sowie Fassaden und Giebelflächen ab 30qm zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Dabei ist je 2m geschlossene Wandlänge mindestens eine lebende Pflanze in den Boden zu setzen. Vorge-sehene Arten: 1. Hedera helix (Efeu) 2. Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) 3. Pathenocissus tricuspidata, P. quinquefolia (Wilder Wein) 4. Wisteria sinensis (Blauregen) 5. Clematis-Arten (Waldrebe).

2. Öffentlicher Bereich

An den gekennzeichneten Standorten werden mindestens 50 großkronige Laubbäume l. Ordnung als Hochstämme mit mindestens 20-25cm Stammumfang der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Birne, Zierkirsche oder Rotdorn gepflanzt. Die öffentlichen Grünflächen (ca. 830qm) im Bereich der Baumstandorte sind mit standortgerechten Sträuchern und Klein-gehölzen zube- bzw. unterpflanzen.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind Abpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen und die Pflanzung von mindest. 7 großkronigen Laubbäumen der Arten Linde, Eiche, Ahorn, nicht fruchtende Birne, Zierkirsche oder Rotdorn festgesetzt.

3. Sonstige Hinweise

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

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Grenzen zu bestehenden Gärten und den übrigen gekennzeichneten Flächen sind zweireihige, geschlossene freiwachsende Strauchpflanzungen mit Gehölzen der potentiellen natür-lichen Vegetation zu pflanzen.

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

Gehölzbestand

Am festgesetzten Standort ist die vorhandene prägende Esche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bestehende topographische Höhenlagen am Baumstandort sind zu erhalten (DIN 18920 und RAS-LG4)

Stellplätze, Zufahrten

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurch-lässigen Geoporpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichen Materialien auszuführen.

11. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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

*** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 07.11.1997 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**