

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In den WR-Geleiten sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (BauGB) und § 25 Abs. 1 und 2 BauNVO sind Wohnanlagen als Aufenthaltsräume in Erdgeschossebene im direkten Anschluß an das Wohngebäude genehmigt in einer Breite von maximal 3 m und einer Tiefe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

Garten- und Gartengestaltungsausnahmen sind gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im direkten Anschluß an die Garagen bis zu einer Größe von maximal 7,5 qm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der eingeschossigen Bebauung auf maximal 9,0 m (Traufhöhe: maximal 3,5 m), bei der zweigeschossigen Bebauung auf maximal 12,0 m (Traufhöhe: maximal 6,5 m), bei der dreigeschossigen Bebauung auf maximal 15,0 m (Traufhöhe: maximal 9,5 m) jeweils gemessen von der zugewiesenen öffentlichen Erschließungsebene (Gehwegoberkante) begrenzt. Unter Traufhöhe ist die Schräglinie zwischen der Außenfläche des aufgeführten Mauerwerks und der Dachtraufe zu verstehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Hausgrundstücke soweit anzufügen, daß sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsebene (Gehwegoberkante) übernehmen. Die Gartenbereiche sind so zu gestalten, daß an den Grundstücksgrenzen keine Stützwände erforderlich werden.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen der Reihenhaushäuser über Mäulerversickerung oder Sickerschächte, das der Reihenhaushäuser, der Doppelhäuser und der Einzeilhäuser über Mäulerversickerung 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 wasserundurchlässiger Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigen Belag herzustellen und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu lassen.

4. Ökologische Maßnahmen

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

A. Private Flächen

Auf privaten Flächen ist je Grundstück mindestens ein heimisches, standortgerechtes Laubbäumchen als Großbaum oder Baum II. Ordnung oder ein Obstbaum mit einer Höhe von mindestens 150 cm oder mindestens 10 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Arienswahl Bäume II. Ordnung: Eberesche, Feldahorn, Heirbuche, Sandbirke oder Obst- bzw. Wildobstbäume.

Arienswahl Großfächerblätter: Eingetragter Weibdom, Hasel, Roter Harniege, Salweide oder Schiele.

Auf den privaten Grundstücksgrenzen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken mit drei Pflanzen je 10 m Meter der Gehölzarten Erbe, Feldahorn, Heirbuche, Liguster, Robuche, Schiele, Weißdorn anzupflanzen und zu erhalten.

Gärten und sonstige Nebenanlagen (insbesondere Gartengestaltungsausnahmen, Mäulern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Eingrünung geeignet sind: Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe oder wilde Wein.

Wenden Tiefgaragen errichtet, so sind diese mit mindestens 0,8 m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Wiese sowie je 100 qm Dachfläche mit 5 Sträuchern oder o.g. Arten zu begrünen. Der Substrataufbau muß Anschluß an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.

B. Öffentlicher Bereich

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen.

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehrreihige, reich strukturierte Baum- und Strauchpflanzungen mit einem externen zu pflanzenden Gras- und Wildkrautstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In Teilbereichen sind landschaftstypische Wildobstgehölze zu pflanzen. Zur Strukturierung sind je 250 qm Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbäumchen I. Ordnung mit 16-18 cm Stammumfang wie Bleik-, Traubeneiche oder Esche und zwei Laubbäume II. Ordnung, 1,5 bis 1,7 m hoch, wie Feldahorn, Heirbuche oder Vogelbeere sowie 125 einheimische Sträucher, 0,8-1 m hoch, wie Buchenröhrling, Geisblatt, Hasel oder Weißdorn zu pflanzen. An der Grenze zu den Ackerflächen sind Holzpuffer (im Abstand von ca. 15 m) als Schutz vor gebietsübergreifender Ackerbearbeitung zu setzen.

5. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten die im Bereich der Garagen- und Stellplatzflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, soweit nichts anderes festgesetzt ist, zuplasten der jeweiligen Nachbargrundstücke und der Leitungsflächen.

6. Immissionschutz

Das Plangebiet liegt in der Flur-Lärmerschutzzone C.

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

Die mit gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schaltniveau L_{pWA} für Außenbereiche mindestens 35 dB betragen, das entspricht bei maximal 40% Fensterflächenanteil entspricht das der Fenster-schaltniveauklasse 3.

Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schaltniveau L_{pWA} für Außenbereiche mindestens 35 dB betragen, das entspricht bei maximal 40% Fensterflächenanteil entspricht das der Fenster-schaltniveauklasse 2.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich schalldämmende Lufthüllen vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Baukörpergestaltung

-- Allgemeines

Abtragungen, insbesondere zur Schaffung von Garagen oder Wohnraum im Kellergerüst, sind strafrechtlich unzulässig.

-- Außenwände

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

-- Dächer

Bei den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.

Bei dem dreigeschossigen Wohngebäude ist ein Putz-, Zett- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 20-30 Grad zulässig.

Zur Dachdeckung sind rote und rotbraune Platten / Dachsteine, nicht glänzend, d.h. unbehandelt ohne Empore oder Glasur, zu verwenden.

Zwischengiebel die Wohnwände dienen sind mit einer Breite von maximal 3m (Außenmaß) zulässig. Der First des Zwischengiebelhauses muß mindestens 1m unterhalb des Dachfirstes liegen.

Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche als Einzelgauben in einer Breite von maximal 2,0m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwischengiebel darf die Hälfte der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten.

Sonstige Dachaufbauten und Dachschneitische sind nicht zulässig.

Der Mindestabstand zwischen Dachgauben und Zwischengiebel untereinander und zum Umgang muß mindestens 0,75m betragen.

-- Garagen

Garagen sind in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Bei Garagen ist nur ein Satteldach mit 20-30 Grad Dachneigung zulässig. Grenzgaragen und Garagengruppen müssen in Farbe, Dachform und Dachneigung gleich sein.

-- Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkleinteil zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedigung als Kombination von Hecke und Zaun bis zu einer Höhe von 1,60m zulässig.

-- Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellbehälter oder Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder die Abfallbehälter sind mit dauerhaft begrünter Hecke, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

8. Sonstiges

In den öffentlichen Grünanlagen können unabhängig von der Festsetzung "Kinderspielfeld" einzelne Spielgeräte aufgestellt werden.

9. Hinweise

Der mittlere Grundwasserstand liegt z.Zt. ca. 3,70m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Baugrunderkunds, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für die mit einem Punktsymbol gekennzeichneten Grundstücke sind vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Die in der Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Unten (ausgenommen Baupläne) haben nur erklärenden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Regenwasserversickerungsbecken für öffentliche Verkehrsflächen

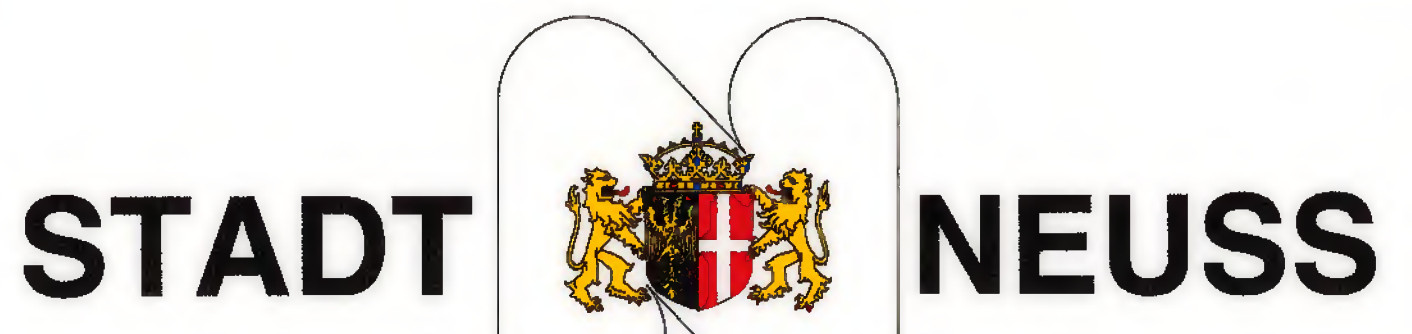
Gemarkung Neuss

Flur 64

Flur 66

Flur 63

2. Planfassung



Bebauungsplan Nr. 387 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2826), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Flächennutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 98) und der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 9.05.2000 (GV NRW S. 439).

- Furth - Nord, nördliche Feldstraße -
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: April 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die eingetragenen Festsetzungen für das Plangebiet höher gültigen Festsetzungen aufgegeben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entsprechenden Teile des Bebauungsplans Nr. 185.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude	Kriegsgegrenze	Kleinreineckgebiet (§ 2 Bau NVO)	
Wirtschaftsgebäude	Gemarkungsgrenze	Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)	
Garage	Flurgrenze	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)	
Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksgrenze	Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)	
Blaubeck	Flurstücknummer	Dortgebiet (§ 5 Bau NVO)	
Baum	Nutzungsgrenze	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)	
Laternen	Zaun	Gewerbegebiet (§ 6a Bau NVO)	
Höhen über NN	Hecke		
Kanaldeckel	Mauer		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS. FESTSETZUNGEN
Grundflächenzahl (GFZ)	offene Bauweise	Flachdach
Geschosflächenzahl (GGZ)	geschlossene Bauweise	Satteldach
Baumanzahl	nur Einzeilhäuser zulässig	Putzdach
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig	Walmdach
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	nur Hausgruppen zulässig	Dachneigung
Traufhöhe (Höchstgrenze)	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Fächerrichtung
Firsthöhe (Höchstgrenze)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Linde Höhe der Dachtraufe	Baulinie	
Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	Öffentliche Grünfläche
Verkehrsfläche	Kirche	Spielplatz
Fußweg	Kultur	Parkplatz
Öffentliche Parkfläche	Kindergarten	Friedhof
Straßengrün	Schulraum	Sportplatz
Verkehrsfläche	Öffentliche Versammlung	Fläche für die Landwirtschaft
Ein- und Ausfahrt	Sozialer Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Fläche für Wald
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Pflanzengrenze	Wasserfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Behaltungen
Garagen	Fläche für Versorgungsanlagen
Stellplätze	CE
Gemeinschaftsgaragen	Elektricität
Gemeinschaftsspielfläche	Fernwärme
Tiefgaragen	Wasser
Carport	Abfall
Wohnanlage	Abwasser
Verkehrsfläche	Ablagerung
siehe Textliche Festsetzungen Nr.9	

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Bürgermeister Lfd. Stadtdirektor	Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Legendenkatalog und der Ortlichkeit sowie die geographische Einordnung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Angeordnet: Vermessungsamt Neuss, den Bürgermeister Lfd. Vermessungsamt	Neuss, den 16.1.2004 Bürgermeister Lfd. Vermessungsamt
Dieser Plan ist gemäß § 21 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom aufgestellt. Die Aufstellung wurde am beschieden.	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 21 BauGB in der Zeit vom bis Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am
Neuss, den Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 21 BauGB in der Zeit vom bis erwärdlich, öffentlich eingeleitet.
Neuss, den Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 21 BauGB in der Zeit vom bis erwärdlich, erneut öffentlich eingeleitet.
Neuss, den 12.01.2004 Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 21 BauGB in der Zeit vom bis erwärdlich, erneut öffentlich eingeleitet.
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 21 BauGB gemäß § 21 BauGB mit § 7 und Nr. 30 NW als Satzung beschlossen.	Gemäß § 102 BauGB ist dieser Bebauungsplan am 19.01.2004 erwärdlich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 12.01.2004 Bürgermeister	Neuss, den 26.01.2004 Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 102 BauGB Wirkung am	Gemäß § 102 BauGB ist der Bebauungsplan am erwärdlich bekanntgegeben worden.
Direktor des Bürgeramts	Neuss, den Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

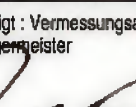
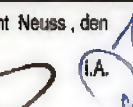
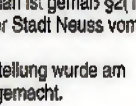
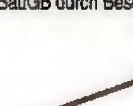
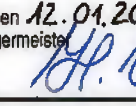
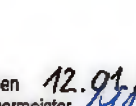
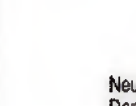
Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Pflanzenschutzverordnung 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. 438).

Stand der Planunterlage: April 2003

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. 168

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN	
0.4	Bordsteilfahrradst. (RfZ)	o	offene Bauweise	FD	Flachdach
0.5	Geschloßfenster (RfZ)	g	geschlossene Bauweise	SD	Satteldach
0.6	Baumstammst. (RfZ)	△	nur Einzelhäuser zulässig	PD	Pultdach
V	Zahl der Vorliegescs als Höchstgrenze	△	nur Doppelhäuser zulässig	WD	Walmdach
III-V	Zahl der Vorliegescs als Mindest- und Höchstgrenze	△	nur Hausgruppen zulässig	45°	Dachneigung
IV	Zahl der Vorliegescs zwingend	△	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	↔	Firstrichtung
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)	△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)				
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt				
OK	Ortskennzeichen der baulichen Anlage (Höchstgrenze)				

SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
		
Planbegrenzungs- → Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Geh-, Fahr- u. Leistungsweg zugunsten der Anleger und Versorgungsträger	Wasserfläche Fläche für Behälteranlagen
		
Gängen Seilplätze Gemeinschaftszustiegen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Carport Nebenanlagen Versätkelte siehe Technische Festsetzungen Nr.5	Geh- und Fahrweg zugunsten der Anleger Bäume zu pflanzen Bäume zu erhalten Hecke zu pflanzen Hecke zu erhalten Landschaftsschutzstreifen siehe Technische Festsetzungen Nr.5	

Für den Entwurf: Für die Stadtplanung Neuus, den der Bürgermeister Lfd. Nr. 1  Bürgermeister Lfd. Stadtbaurevisor Lfd. Nr. 1 	Die Übermittlung der Bestandsaufnahme mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte sowie die geometrische Endgültigkeit der außenbereichs Planung werden beschließt. Neus, den 16.1.2004 der Bürgermeister Lfd. Nr. 1  Lfd. Vermessungsrevisor 
Angelegenheit: Vermessungsamt Neuus, den der Bürgermeister Lfd. Nr. 1  Bürgermeister Lfd. Vermessungsrevisor Lfd. Nr. 1 	Die öffentliche Defugung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom bis Die öffentliche Beteiligung der öffentlichen Defugung und Anhörung erfolgte am
Neus, den der Bürgermeister Der Rat der Stadt Neuus hat gemäß § 3(2) BauGB am die Auslegung dieses Planes beschlossen.	Nach erfolglicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit von bis anschließend öffentlich ausliegen.
Neus, den der Bürgermeister Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Anordnungen gemäß § 3(3) BauGB nach Beschluß des Rates der Stadt Neuus vom 19.12.2003 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschriebenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.	Nach erfolglicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit von bis erschlossen, erneut öffentlich ausliegen.
Neus, den 12.01.2004 der Bürgermeister  Der Rat der Stadt Neuus hat gemäß § 3(4) BauGB gemäß § 19(1) BauGB Ly. mit § 7 und § 41 GO NW am 19.12.2003, als Sitzung beschlossen.	Neus, den der Bürgermeister Gemäß § 19(2) BauGB ist in dieser Bebauungsplanung am öffentlich bekanntgegeben worden. 19.01.2004
Neus, den 12.01.2004 der Bürgermeister  Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 19(2) BauGB vorgeliegen. (keine Verlegung vom AZ 12.01.2004)	Neus, den 26.01.2004 der Bürgermeister  Gemäß § 19(3) BauGB ist die Genehmigung der Bebauungsplanung öffentlich am öffentlich bekanntgegeben worden.
Datensatz der Bauvermessung Datensatz im Auftrag:	Neus, den der Bürgermeister

387² 2. PL

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 387 (2. Planfassung)
- Furth - Nord, nördliche Feldstraße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 19.01.2004 Es gilt die BauNVO 1990

1. 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO sind Wintergärten als Aufenthaltsräume in Erdgeschosshöhe im direkten Anschluss an das Wohngebäude gartenseitig in einer Breite von max. 3 m und einer Tiefe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen 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 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im direkten Anschluss an die Garagen bis zu einer Größe von maximal 7,5 qm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der eingeschossigen Bebauung auf maximal 9,0 m (Traufhöhe: maximal 3,5m), bei der zweigeschossigen Bebauung auf maximal 12,0 m (Traufhöhe: maximal 6,5 m), bei der dreigeschossigen Bebauung auf maximal 15,0 m (Traufhöhe: maximal 9,5 m) jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) begrenzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind bei den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Hausgrundstücke soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) übernehmen. Die Gartenbereiche sind so zu modellieren, dass an den Grundstücksgrenzen keine Stützmauern erforderlich werden.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen der Reihenmittelhäuser über Muldenversickerung oder Sickerschächte, das der Reihenendhäuser, der Doppelhäuser und der Einzelhäuser über Muldenversickerung 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 und den Boden zu leiten.

4. Ökologische Maßnahmen

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

A. Private Flächen

Auf privaten Flächen ist je Grundstück mindestens ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder Baum II. Ordnung oder ein Obstbaum mit einer Höhe von mindestens 150 cm oder mindestens 10 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl Bäume II. Ordnung: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Sandbirke oder Obst- bzw. Wildobstbäume

Artenauswahl Großsträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Hasel, Roter Hartriegel, Salweide oder Schlehe.

Auf den privaten Grundstücksgrenzen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken mit drei Pflanzen je lfd. Meter der Gehölzarten Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Schlehe, Weißdorn anzulegen und zu erhalten.

Garagen und sonstige Nebenanlagen (insbesondere Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Eingrünung geeignet sind: Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe oder wilder Wein.

Werden Tiefgaragen errichtet, so sind diese mit mindesten 0,8 m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Wiese sowie je 100 qm Dachfläche mit 5 Sträuchern der o.g. Arten zu begrünen. Der Substrataufbau muss Anschluss an den umgebenden „gewachsenen“ Boden erhalten.

B. Öffentlicher Bereich

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (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 Flächen 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 - 18 cm Stammumfang wie Stiel-, Traubeneiche oder Esche und zwei Laubbäume II. Ordnung 1,5 bis 1,75 m hoch, wie Feldahorn, Hainbuche oder Vogelbeere sowie 125 einheimische Sträucher, 0,8 - 1 m hoch, wie Bluthartriegel, Geisblatt, 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.

5. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten die im Bereich der Garagen- und Stellplatzflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, soweit nichts anderes festgesetzt ist, zugunsten der jeweiligen Nachbargrundstücke und der Leitungsträger.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Flug-Lärmschutzzone C.

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

Die mit  gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 40dB betragen, bei maximal 40 % Fensterflächenanteil entspricht dies der Fensterschallschutzklasse 3.

Alle übrigen Fassaden von Gebäuden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen, dies entspricht bei maximal 40 % Fensterflächenanteil der Fensterschallschutzklasse 2.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Baukörpergestaltung

- Allgemeines

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Garagen oder Wohnraum im Kellergeschoss, sind straßenseitig unzulässig.

- Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude 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

Bei den ein- und zweigeschossigen Wohngebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.

Bei den dreigeschossigen Wohngebäuden ist ein Pult-, Zelt- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 30 Grad zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rote und rotbraune Pfannen / Dachsteine, nicht glänzend, d.h. unbehandelt ohne Engobe oder Glasur, zu verwenden.

Zwerchhäuser die Wohnzwecken dienen sind mit einer Breite von maximal 3 m (Außenmaß) zulässig. Der First des Zwerchhauses muss mindestens 1 m unterhalb des Dachfirstes liegen.

Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche als Einzelgauben in einer Breite von maximal 2,0 m (Außenmaß) zulässig.

Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Mindestabstand zwischen Dachgauben und Zwerchhäuser untereinander und zum Ortgang muss mindestens 0,75 m betragen.

- Garagen

Garagen sind in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Bei Garagen ist nur ein Satteldach mit 20 - 30 Grad Dachneigung zulässig. Grenzgaragen und Garagengruppen müssen in Farbe, Dachform und Dachneigung gleich sein.

- Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkantstein zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedigung als Kombination von Hecke und Zaun bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

- Abfallbehälter

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

8. Sonstiges

In den öffentlichen Grünanlagen können unabhängig von der Festsetzung „Kinderspielplatz“ einzelne Spielgeräte aufgestellt werden.

9. Hinweis

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt z.Zt. ca. 3,70 m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für die mit einem Punktraster gekennzeichneten Grundstücke sind vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.