

Im Obersten Steg

Ganseplatz

Bpl 404/2
Planungsgebiet

WR (4) II
E
0.4 0.8

Peter-

Behrens-

Straße

Macke-

Straße

August

Bpl 404/2

404/2

Der vorliegende Plan ist die Originalfassung
des Bebauungsplanes Nr. 404 - Baugebiet A
in Allerheiligen-
Neuss, den 8.3.1996
Möhrner
Lfd. Stadtvermessungsdirektor

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 404

Baugebiet A in Allerheiligen

Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 6 Blättern
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Verfahrensteile
auf Blatt 6

Maßstab 1: 500

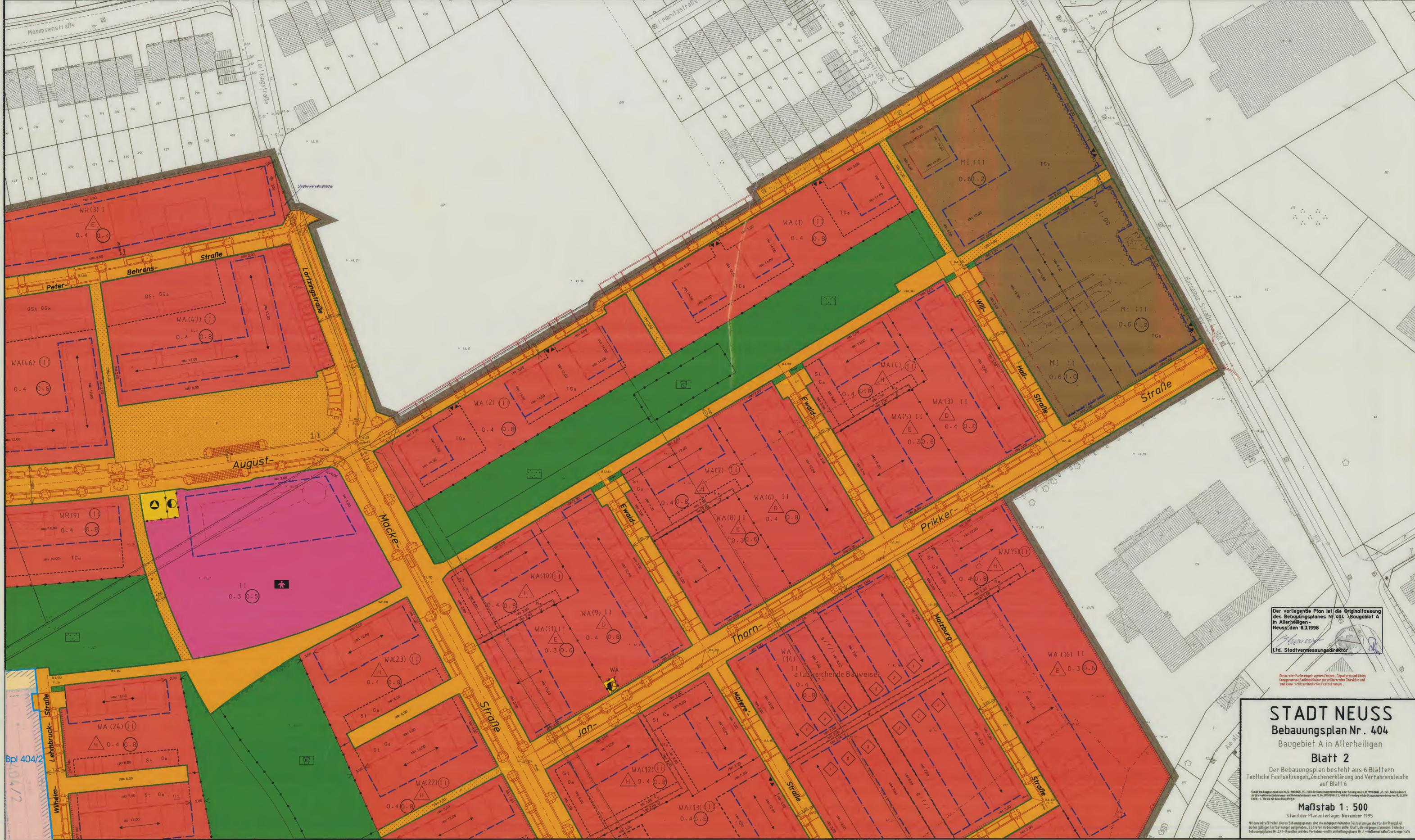
Stand der Planunterlagen: November 1995

NSD dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die anliegenden Festsetzungen der für das Plangebiet
bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die anliegenden Teile des
Bebauungsplanes Nr. 277-Bereichen und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 - Teilbereich 7/Carl-Zugbrücke

Anschluß Bl. 2

Anschluß Bl. 3

404 B.1



Der vorliegende Plan ist die Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 404 -Baugebiet A in Allerheiligen-Neuss, Gen. 8.3.1996

Handwritten signature

Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Die in roter Farbe angelegten Zeichen, Symbole und Linien (ausgenommen Bauteile) haben nur vorläufigen Charakter und sind von verbindlichen Festsetzungen zu unterscheiden.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 404

Baugebiet A in Allerheiligen

Blatt 2

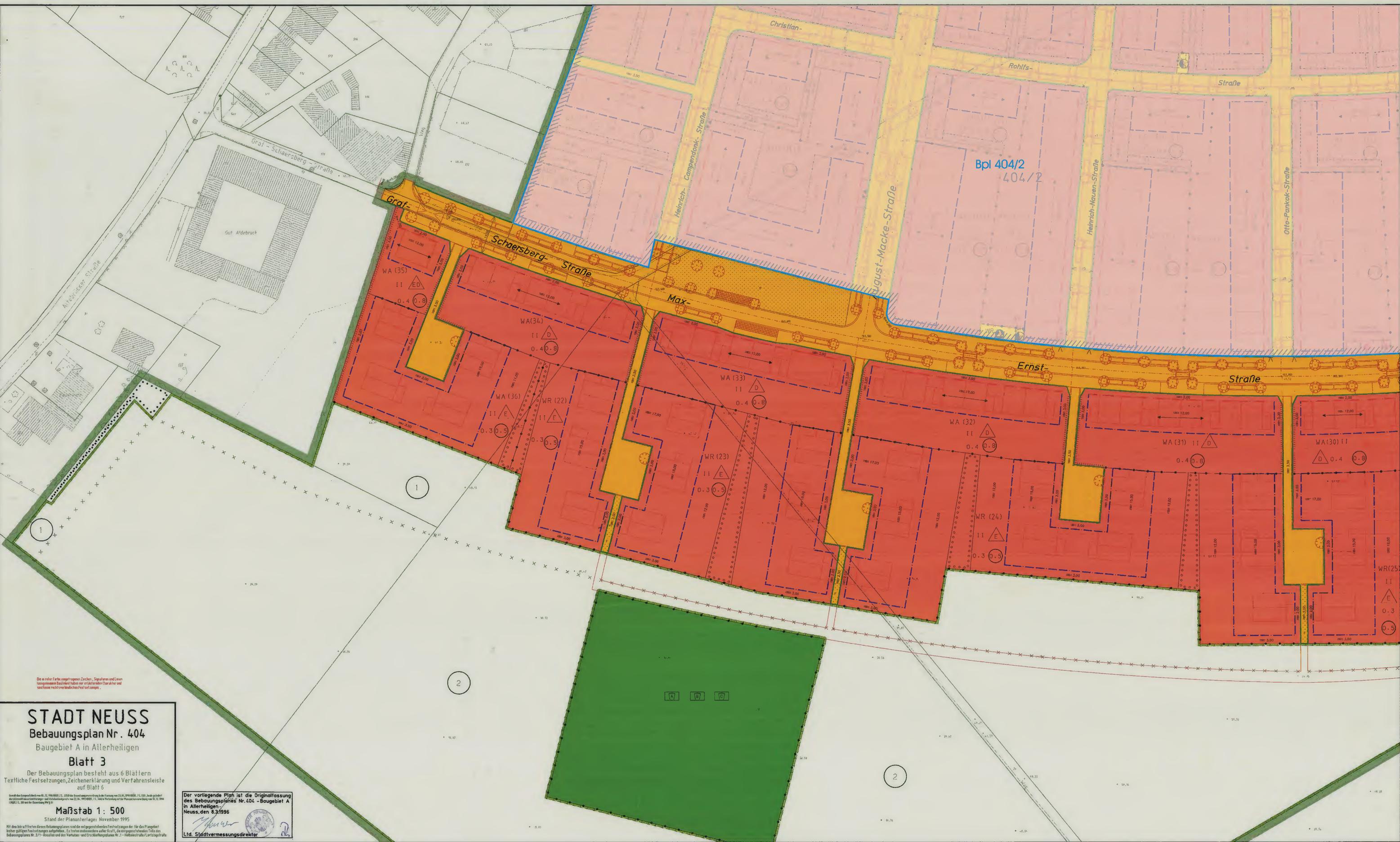
Der Bebauungsplan besteht aus 6 Blättern
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Verfahrensteile auf Blatt 6

Grafik des Baugebietes von Nr. 12, 1988 (Bauz. 15, 2150) der Bezirksregierung in der Fassung von 21.01.1999 (Bauz. 15, 102), wobei geändert wurde (Bauz. 15, 102) und (Bauz. 15, 103) der Bezirksregierung von 21.01.1999 (Bauz. 15, 103) in der Fassung der Bezirksregierung von 10.10.1999 (Bauz. 15, 103) und der Bezirksregierung 11.11.1999

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: November 1995

Bei den hier mitgeführten Zeichen und Symbolen sind die im allgemeinen üblichen Festsetzungen für die Planung bisher gültiger Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die im obigen stehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 404 -Baugebiet A in Allerheiligen-Neuss, Gen. 8.3.1996 und des Bebauungsplanes Nr. 12/1 -Baugebiet A in Allerheiligen-Neuss, Gen. 8.3.1996 enthaltenen Festsetzungen.



STADT NEUSS
 Bebauungsplan Nr. 404
 Baugebiet A in Allerheiligen
 Blatt 3

Der Bebauungsplan besteht aus 6 Blättern
 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Verfahrensteile
 auf Blatt 6

Maßstab 1: 500
 Stand der Planunterlagen: November 1995

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet
 bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des
 Bebauungsplanes Nr. 277-Bereich und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 - Kolbitzstraße/Vertzingerstraße

Der vorliegende Plan ist die Originalfassung
 des Bebauungsplanes Nr. 404 - Baugebiet A
 in Allerheiligen-
 Neuss, den 8.3.1996

Müller
 2
 Lfd. Städtvermessungsdirektor



404/2
Bpl 404/2

Der vorliegende Plan ist die Originalfassung
des Bebauungsplanes Nr. 404 - Baugebiet A
in Allerheiligen-
Neuss, den 8.3.1996

Mayer

Lfd. Stadtvermessungsdirektor

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 404

Baugebiet A in Allerheiligen

Blatt 4

Der Bebauungsplan besteht aus 6 Blättern
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Verfahrensteile
auf Blatt 6

Maßstab 1: 500
Stand der Planunterlagen: November 1995

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet
bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des
Bebauungsplans Nr. 2/77 - Baureihen und des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 - Baureihe 1/77 (erstgenannte
Lageplanblätter).



Textliche Festsetzungen

I Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Allgemeinen Mahlagelände allgemein zulässige der Verwertung der Gebäudeflächen...

II Abweichende Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In dem gemäß § 22 Abs. 1 BauGB mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Allgemeinen Mahlagelände (AMAG) sind die überbaubaren Flächen...

III Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1. Fahrrechte (F) und Gehrechte (G) werden zugunsten der Bewohner der Grundstücke festgesetzt, die an den jeweiligen mit einem Geh- oder Fahrrecht belagerten Weg grenzen.

IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
1. In allen Allgemeinen und Reinen Mahlageländen mit Ausnahme von WRE100 und (F) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen...

V Flächen für besondere Verkehrrichtungen zum Schutz vor Lärmbelastungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In die in Plan genehmigten Flächen sind besondere bauliche Verkehrrichtungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes vorgeschrieben.

VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Die zu genehmigten Flächen sind mit einer Freiwachsenden Hecke zu begrünen. Die Breite der Pflanzfläche beträgt mindestens 2,0 m...

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

1. Private Stellplätze, Straßen, Stellplätze- und Hofflächen sind in wasserführender Bauweise (Pflanzensystem) neben dem in Form von aufzufüllenden, Geröll- oder Absturzflächen sowie Mauerwerkflächen oder Schichten für die Abfuhr...

IX Nebenanlagen (§14 BauNBV)

1. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNBV sind in den Allgemeinen und Reinen Mahlageländen mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" Nebenanlagen in Form von aufzufüllenden, Geröll- oder Absturzflächen sowie Mauerwerkflächen oder Schichten für die Abfuhr...

XI Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 BauNBV)

In dem Allgemeinen und Reinen Mahlagelände mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" sind gemäß § 19 Abs. 2 BauNBV die Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNBV des angegebenen Maßstabes von Stellplatz- und Garagenanlagen festzusetzen.

XII Vollergrünfläche, Geschloffenflächen, Geschloffenflächen (§20 BauNBV)

1. Die Flächen von Aufstellplätzen in anderen als Vollgrünflächen sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNBV bei der Ermittlung der Geschloffenfläche nicht mitzurechnen.

XIII Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNBV)

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden bezogen auf die Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNBV in folgenden Umfang zulässig:
1. Unbefriedigende bauliche Anlagen in Form von Treppentritten, vorgegraben Nebenläufen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 10 qm...

Örtliche Bauvorschriften (§86 BauONW)

1. Hinsichtlich der Dachformen gelten folgende Regelungen:
1.1 In dem Allgemeinen Mahlagelände (MA10) und (D) sind als Dachform Zeltflächen mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad zulässig...

Hinweise

1. Bei Bodennutzungen können Bodenbauer (Kalter- und/oder naturgeschichtliche Bodenbauer, d. h. Heurn, alle Gräben, Einzelformen, aber auch Verankerungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschicht) festgesetzt werden.

Anschluss Bl. 5

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Liniengruppen sind verbindlich zu übernehmen und haben rechtswirksamen Charakter.

Table with 10 columns: BESTANDSANGABEN, MAP DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN, VERKEHRSLINIE, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, SONSTIGE PFLANZLEICHEN, NACHRICHTLICHE OBERNAMME. Includes signatures and dates for various officials.

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 404 Baugebiet A in Altenheimen Blatt 6 Der Bebauungsplan besteht aus 6 Blättern. Maßstab 1: 500 Stand der Planunterlagen: November 1995

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 404
- Allerheiligen / Baugebiet A -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.01.1997 Es gilt die BauNVO 1990

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten (WA (13), (42), (46) und (47)) allgemein zulässig; in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind sie gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die nach § 3 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

II. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 14 (WA(14)) sind die überbaubaren Flächen in drei Zonen gegliedert, für die folgende Festsetzungen gelten:

1. In der Zone  sind die Gebäude zwingend zweigeschossig und in geschlossener Bauweise zu errichten.

Neben Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind in der Zone  auch bis zu zweigeschossige Wohngebäude oder Gebäudeteile ohne oder mit einseitigem seitlichem Grenzabstand zulässig.

In der Zone  sind eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile mit einseitigem Grenzabstand bis zu 3,0 m Breite zulässig.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, sondern auch durch die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude oder Gebäudeteile in der Zone  und  um bis zu 50% überschritten werden.
3. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Gebäuden in der Zone  der überbaubaren Flächen bei der Ermittlung der Geschoßflächen nicht zu berücksichtigen.

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

1. Fahrrechte (f) und Gehrechte (g) werden zugunsten der Bewohner der Grundstücke festgesetzt, die an den jeweiligen mit einem Geh- oder Fahrrecht belegten Weg angrenzen.
2. Leitungsrechte (l) werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

IV. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1. In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit Ausnahme von WR (1), (2) und (3) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen zulässig. Für Stellplätze, die innerhalb einer Garagenzufahrt, d.h. vor Garagen angeordnet sind, dürfen zusätzlich die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze / Baulinie (Vorgartenbereich) in Anspruch genommen werden.
2. Die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sind den jeweils angrenzenden Hausgruppen zugeordnet, hiervon abweichend sind sie in den Reinen Wohngebieten (WR(10), (11), (12)) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA(44)) dem jeweiligem Baugebiet insgesamt zugeordnet. Pro Grundstück ist höchstens eine Garage und ein Stellplatz / Carport zulässig.
3. Auf den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind nur Tiefgaragen zulässig, deren Deckenoberkante höchstens 1,00 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage liegt.

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

In den im Plan gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

-  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 40db(A) betragen; für Aufenthaltsräume in Bürogebäuden beträgt das erforderliche Schalldämmmaß 35db(A),
-  liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 35db(A) betragen; für Aufenthaltsräume in Bürogebäuden beträgt das erforderliche Schalldämmmaß 30db(A).

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

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

- ① Die so gekennzeichneten Flächen sind mit einer freiwachsenden Hecke zu begrünen. Die Breite der Pflanzfläche beträgt mindestens 10 m. Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste 5 zu entnehmen.
Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
- ② Die so gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Gebüsch und Strauchhecken auf extensiven Wiesenflächen zu bepflanzen. Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste 5 zu entnehmen.
Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
- ③ Die so gekennzeichneten Flächen sind mit Gebüsch und Strauchhecken auf extensiven Wiesenflächen zu bepflanzen. Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste 5 zu entnehmen.

Innerhalb dieser Flächen ist eine Versickerungsmulde für die Versickerung von Oberflächenwässern der Verkehrsflächen anzulegen. Die Versickerungsflächen werden als Muldenbereiche in den Wiesenflächen ausgebildet. Die Mulde ist standortgerecht zu begrünen. Die Ufer des festgesetzten dauerbespannten Teichs sind mit standortgerechten Gehölzen und Röhricht zu bepflanzen. Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Pflanzenliste 7 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

In den o.g. Flächen werden öffentliche Geh- und Radwege geführt. Die Pflanzenlisten liegen der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

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

1. Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Vorflächen von Stellplatz- und Garagenanlagen sowie die mit der Festsetzung öffentliche Parkfläche versehenen Stellplätze am nördlichen Quartiersplatz.
2. Selbständig geführte Fußwege oder Plätze zum Aufenthalt im Bereich der Freiflächen sowie Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg" sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Hiervon ausgenommen sind kombinierte bzw. gewidmete Fuß- / Radwege.
3. Die Spielflächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) sind als beispielbare Wiesenfläche oder entsprechend ihrer Funktion zu befestigen und einzugrünen.
4. Hinsichtlich der Regenwasserversickerung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:
 - 4.1 Das Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Versickerungsmulden, Sickerschächte (mit Vorschacht) oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist möglich.

Beim Bau der Versickerungsanlage sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände (mindestens 5 m) zu den Gebäudekanten einzuhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, durch Vorlage eines Entwässerungsplanes nachzuweisen, daß die versiegelte bzw. überbaute Fläche vollständig über oberflächige Versickerung entwässert werden kann.
 - 4.2 Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Regenwasser ist einer Versickerungsanlage südlich der Ringstraße 3, westlich der Ringstraße 1 zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen bzw. verzögert dem Vorfluter zuzuleiten.
5. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaft funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet, Kellerräume sind - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

VIII. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, Die Breite der Pflanzfläche beträgt mindestens 3 m. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 5 zu entnehmen.

2. Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 380 Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft durch eine fach- und artgerechte Pflege zu erhalten. Der Stamm gemessen in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 1 und 13 zu entnehmen.
3. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mind. 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zur Begrünung der Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm gemessen in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 1 und 13 zu entnehmen.
4. Tiefgaragendächer sind außerhalb der Gebäudegrenzen mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit kulturfähigem Substrat in einer Stärke von mindestens 80 cm zur flächigen Dachbegrünung mit Gehölzen und Wiesenansaat zu überdecken. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist ein Substratauftrag von 100 cm erforderlich. Ein geringerer Substrataufbau von mindestens 50 cm ist zulässig, wenn an der hinteren Grundstücksgrenze ein nicht unterbauter Pflanzstreifen von mindestens 6,00 m Tiefe verbleibt, in dem die Baumpflanzung erfolgt. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 10 und 11 zu entnehmen.
5. Fenster- bzw. türlose Wandflächen ab 30 qm sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 12 zu entnehmen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
6. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 11 zu entnehmen. Bei Garagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen gewählt werden, die auch das Dach begrünen.
7. Auf den nicht überbauten Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten ist mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 8 zu entnehmen.
8. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend ihrer Nutzung einzugrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 9 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
9. Die öffentliche Grünfläche nördlich des festgesetzten Fuß- / Radwegs ist entsprechend der intensiven Nutzung mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 4 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern,
10. Die öffentliche Grünfläche zwischen dem festgesetzten Fuß- / Radweg und der im Süden gelegenen Ringstraße ist entsprechend der extensiven Nutzung mit Bäumen und Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 3 und 4 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
11. Kinderspielflächen im Bereich der Wohnbauflächen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 9 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
12. Die Freiflächen der Kindertagesstätte sind unter Berücksichtigung ihrer Funktion als Spielfläche mit Bäumen und Sträuchern auf Wiesenflächen zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 9 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode auszuführen.

IX. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen sowie Müllsammelplätzen oder Schränken für Abfallbehälter nur auf den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
2. Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 6 qm und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. * Abweichungen von dieser maximalen Grundflächenbegrenzung sind in den Wohngebieten WA(29), WR (22)-(25) und WA (36) zulässig. Der hierdurch verursachte zusätzliche Eingriff ist auf dem privaten Grundstück auszugleichen.

X. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

1. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bei der dreigeschossigen Bebauung auf 14,0 m, bei der zweigeschossigen auf 11,5 m begrenzt, jeweils gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.
2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bei der dreigeschossigen Bebauung auf 10,0 m, bei der zwingend zweigeschossigen auf 4,5 - 6,5 m und bei der bis zu zweigeschossigen Bauweise auf höchstens 4,5 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

XI. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die zugeordneten Flächenanteile von Stellplatz- und Garagenanlagen hinzuzurechnen.

XII. Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzuberechnen.
2. In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

XIII. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bezogen auf die Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in folgendem Umfang zulässig:

1. Unselbständige bauliche Anlagen in Form von Treppentürmen, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 10 qm dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,0 m überschreiten.
2. Zurückspringende Fassadenteile bis zu 4,00 m Breite, die der Gliederung des Baukörpers dienen, dürfen ausnahmsweise bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurückspringen.
3. Bei den im Bogen verlaufenden Baulinien der südlichen Ringstraße 3 ist die Bauflucht der Hauptgebäude parallel zur Straße auszubilden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONW)

1. Hinsichtlich der Dachformen gelten folgende Regelungen:
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA(1) und (2)) sind als Dachform Zeltdächer mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn sie für beide Baugebiete gewählt werden.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA(29) und (36)) und in den Reinen Wohngebieten (WR(22)-(25)) sind als Dachform Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 38-45 Grad zulässig.
 - 1.3 In den übrigen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45 Grad zulässig. Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind Dächer mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Andere Dachformen oder Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn in einem Straßenabschnitt (zwischen zwei Kreuzungsbereichen),

- in dem beidseitig der Straße die gleiche Bauweise festgesetzt ist, für die Bebauung entlang dieses Straßenabschnitts die gleiche Dachform und -neigung gewählt wird;
 - in dem beidseitig der Straße eine unterschiedliche Bauweise festgesetzt ist, die gleiche Dachform und -neigung innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche gewählt wird.
2. Auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen, die an eine seitliche Grundstücksgrenze angrenzen, dürfen Garagen nur bis zu einer Frontlänge von insgesamt 12 m errichtet werden. Weitere angrenzende Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports auszuführen.
 3. Die mit dem Zeichen  festgesetzten Einfriedigungen sind mit Heckenpflanzen zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Hecken sind mit je 3 Gehölzen je lfd. m anzulegen und in einer Endhöhe von mindestens 150 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 6 zu entnehmen.
 4. Bei Einfriedigungen der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken, eingegrünte Zäune oder eingegrünte Mauern zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 6 zu entnehmen.
 5. Die als Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzten Aufstellflächen für Wertstoffcontainer sowie als Flächen für die Versorgung festgesetzten Aufstellflächen für Trafostationen sind dauerhaft mithilfe von Rankgerüsten durch Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen oder heckenartig einzufassen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 6 und 12 zu entnehmen.
 6. Nebenanlagen, die direkt an eine mit Gehrecht belegte Fläche angrenzen, sind mit Sichtschutzhecken oder begrünten Mauern zum privaten Wohnweg einzufassen.

Hinweise

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

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Unterer Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Das Plangebiet liegt im Bereich der projektierten Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinbogen. Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Parkplätzen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten RiStWag anzuwenden.
3. Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und als Grünflächen ausgewiesen sind, sind als Verbotfläche für den Baubetrieb festgeschrieben. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen wegen einer vermeidbaren Verdichtung des Bodens unzulässig.
4. Der Oberboden ist durch Abschieben im Bereich von Überschüttungsflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustraßen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die Verwendung des Bodenausbaus für bodenmodellierende Maßnahmen an der K 33 ist anzustreben.

* **Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 02.09.1996 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**