



BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohnfläche	Verkehrsfläche	Wohnbauzone	Gewerbliche Bauzone
Wirtschaftsfläche	Verkehrsfläche	WS - Kleingewerbegebiet	GE - Gewerbegebiet
Garage	Flurfläche	WR - Reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
M/V	Flurfläche	WA - Allgemeines Wohngebiet	WB - Besonderes Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	Flurfläche	GEWerbliche Bauzone	SONDERBAUZONE
Laterne	Flurfläche	ND - Dorfgebiet	SO - Sonderausbauecke, die der Erholung dient (gem. § 19 BauVO)
30/35 Höhen über NN (Beispiel)	Nutzungsgrenze	MI - Mischgebiet	SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO)
Kanalschacht	Zaun	BAUZONE	
Hydrant (offen)	vorhandener Baum		
Gas- u. Wasserzähler			

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
B	offene Bauweise	FD
M/V	nur Einzeihäuser zulässig	SD
B	nur Doppelhäuser zulässig	PD
0,4	nur Hausgruppen zulässig	45°
0,8	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	←
1,3	geschlossene Bauweise	←
TH	besondere Bauweise	←
FH	besondere Bauweise	←
DK	Baulinien	←
LH	Baugrenzen	←

VERKEHRSFÄCHEN	FÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTLÄCHEN
STRAßENVERKEHRSFÄCHE	GEHEIMDAMPFÄCHE	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
Öffentliche Parkfläche	Bereiche u. Inseln zwischen demselben Gebäude u. Einrichtungen	Spießplatz
Fußgängerbereich	Schule	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
Radweg	Spielplatz	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
Strassenbegrenzung	Schutzbereich	
Strassenbegrenzungslinie	Schutzbereich	
Ein- u. Ausfahrten	Post	
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten	Feuerwehr	
Strassenbegrenzung		

SONSTIGE PLANZEICHEN	
TGa	Flughafengrenze
St	Umgrenzung von Flächen für Straßen- und Gemeindefestsetzungen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO)
Cp	Umgrenzung von Flächen für Straßen- und Gemeindefestsetzungen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Straßen- und Gemeindefestsetzungen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO)
WR	Umgrenzung von Flächen für Straßen- und Gemeindefestsetzungen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO)

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V372.

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 rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Vorhaben - und Erschließungsplan

Nr. V 414 Blatt 1

Augustinusviertel - Gradentaler Weg

(Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 3 Blättern)

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 27.06.1974 (BauGB, 1.5.2001) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1998 (BauVO, 1.5.2011) in Verbindung mit der Flurschneiderverordnung vom 18.12.1998 (BauFlurVO, 1.5.2011)

Maßstab: 1 : 250
Gemarkung: Neuss Flur: 20 und 35
Stand der Planunterlagen: April 1998

Besteller und Vorhabensträger: Neusser Gemeinnütziger Bauverein AG Rheinstraße 18, 41460 Neuss Neuss, den 26.10.1998 <i>[Signature]</i>	Planverfasser: Marcel Hartmann Lindenstraße 20, 41460 Neuss Neuss, den 26.10.1998 <i>[Signature]</i>
Die vorliegende Planunterlagen ist durch Übernahme der Katasterkarte und Neuaufnahme des Satzungsgebietes entstanden. Es wird bescheinigt, daß die darin enthaltenen geographischen Zustände richtig und die Messungen der Flächenberechnungen planmäßig durchgeführt sind. Angerfertigt: Neuss, den 26.10.1998 <i>[Signature]</i>	Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Neuss die Einleitung des Satzungsverfahrens am 26.10.1998 beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i>
Die öffentliche Berlegung und Anbahnung zum Planentwurf erfolgt gemäß § 13 Abs. 1 BauGB in der Form der öffentlichen Bekanntmachung der Beschlüsse der Berlegung und Anbahnung zum Planentwurf. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i>	Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens am 26.10.1998 beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i>
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.1998 hat der Rat der Stadt Neuss die Einleitung des Satzungsverfahrens am 26.10.1998 beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i>	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Form der öffentlichen Bekanntmachung am 26.10.1998 beschlossen. Neuss, den 26.10.1998 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i>
Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat nur gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB vorgelegte Unterlagen zu Grunde gelegt. Düsseldorf, den 26.10.1998 Die Bezirksregierung: <i>[Signature]</i>	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Form der öffentlichen Bekanntmachung am 26.10.1998 beschlossen worden. Neuss, den 26.10.1998 Die Bezirksregierung: <i>[Signature]</i>

V414 Bl.1

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 414 VEP
- Augustinusviertel / Gnadentaler Weg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.11.1998 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)

Das zwischen dem Bunker Berghäuschenweg Nr. 34 und dem Wohnhaus Berghäuschenweg Nr. 36 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Versorgungsträger.

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

Im WA ① Gebiet sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in zu errichtenden Tiefgaragen unterzubringen. Diese müssen auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen liegen und vollständig überdeckt sein.

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Abfallbehälter, sind im WA ① Gebiet nur innerhalb des Gebäudes oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig.

In den WA ②, ③, sowie WR ④ Gebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Garagen in den Abstandsflächen können gemäß BauO NW an der Grenze (max. 9,0 m Tiefe/errichtet werden. Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten in Anspruch genommen werden. Die Garagen, Carports und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z. B. Ga ④ - Wohnhaus ④).

In den WA ②, ③, sowie WR ④ Gebieten sind Garten- und Gartengerätehäuschen nur im Zusammenhang mit den Garagen / Carports bzw. bis zu einer Grundfläche von 6 qm paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Die gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Abfallbehälter, sind in den WA ②, ③, sowie WR ④ Gebieten nur im Bereich der Vorgärten in begrünten Müllboxen zulässig.

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

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

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

Das gesamte Plangebiet liegt 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

WA ②	auf max. 49,0 m über NN (max. 10,6 m) begrenzt.
WA ③	auf max. 49,0 m über NN (max. 10,6 m) begrenzt.
WR ④	auf max. 49,0 m über NN (max. 10,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 200	auf max. 50,6 m über NN (max. 12,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 202	auf max. 54,6 m über NN (max. 15,3 m) und 49,0 m über NN (max. 9,7 m) begrenzt.
Hs.Nr. 204	auf max. 49,0 m über NN (max. 9,7 m) und 46,0 m über NN (max. 6,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 206	auf max. 54,6 m über NN (max. 15,3 m) und 51,9 m über NN (max. 12,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 208	auf max. 49,0 m über NN (max. 9,7 m) begrenzt.
Hs.Nr. 210	auf max. 49,0 m über NN (max. 9,7 m) und 46,0 m über NN (max. 6,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 212	auf max. 51,9 m über NN (max. 12,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 214	auf max. 49,0 m über NN (max. 9,7 m) begrenzt.
Hs.Nr. 216	auf max. 49,0 m über NN (max. 9,7 m) und 46,0 m über NN (max. 6,6 m) begrenzt.
Hs.Nr. 218	auf max. 51,0 m über NN (max. 12,4 m) und 41,7 m über NN (max. 9,1 m) begrenzt.

Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf die zugehörige öffentliche Erschließungsanlage bzw. auf die privaten Innenhöfe.

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.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind.

Die Fläche der Stellplätze ist nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenteil befestigt sind.

7. Geschoßflächenzahl, zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

8. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bezogen auf die Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im WA ① Gebiet in einer Breite von max. 7,00 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zulässig, sofern sie der Gliederung der Fassade dient.

Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten sind unter Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen außerhalb der überbaubaren Flächen in einer Breite von max. 3,00 m und einer Tiefe von max. 2,00 m allgemein zulässig.

9. Versickerung von Niederschlagswässern gemäß § 51a LWG

1. Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind über Sickerschächte oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
2. Die Niederschlagswässer der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie aller anderen versiegelten Flächen sind dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

10. 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. Private Flächen

1.1 Einfriedung als lebende Hecken

An den gekennzeichneten Standorten sind die Gärten mit geschnittenen Hecken in einer Endhöhe von mindestens 1,5m Höhe und einer Breite von 0,50m einzufrieden. Es sind heimische Arten, wie z. B. Hainbuche (Carpinus), Liguster (Ligustrum), Weißdorn (Crataegus) und/oder Eibe (Taxus) zu verwenden.

1.2 Baumpflanzungen

Auf den privaten Grundstücken sind entsprechend den gekennzeichneten Standorten 69 Stück Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte sind vor Ort zu prüfen und festzulegen. Die Bäume sind als standortgerechte Bäume zu pflanzen. Empfohlen werden Spitzahorn (Acer pletanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), nicht fruchtende Stadtbirne (Pyrus 'Chanticleer'), Kugelhorn (Acer globosum), Säuleneiche (Quercus robur fast.) und Zierkirsche (Prunus spec.)

1.3 Festsetzung der Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden

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

1.4 Intensiv-Begrünung von Tiefgaragen

Die Tiefgaragendächer außerhalb der Gebäudegrenzen sind mit mindestens 0,60 m kulturfähigem Substrat zur Dachbegrünung mit Gehölzgruppen zu überdecken. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist mindestens 1,00 m Substratauftrag erforderlich.

1.5 Boden

Im Bereich der Gärten ist eine Abdeckung mit 60 cm sauberem Boden, im Bereich Kinderspiel mit 30 cm sauberem Boden, jeweils inklusive Grabesperre und im Bereich Grünflächen eine 10 cm starke Abdeckung mit sauberem Boden vorzunehmen. Im Bereich der geplanten Baumstandorte ist eine Bodenabdeckung bis in Wurzeltiefe erforderlich.

2. öffentliche Flächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen sind 36 Stück Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die genauen Standorte sind vor Ort zu prüfen und festzulegen. Die Bäume sind mit einem geeigneten Stammschutz (Poller, Stammschutzbügel) gegen Schäden zu schützen. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 4 qm nicht unterschreiten und ist flächig zu begrünen. Empfohlen werden Eiche (Quercus robur), Linde (Tilla pallida) und Stadtbirne (Pyrus 'Chanticleer').

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 Baumschutzsatzung der Stadt Neuss bindend.

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

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen entlang der Kleingartenanlage ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit Felsenbirne (Amelanchier), Schneeball (Viburnum), Liguster (Ligustrum), Hartriegel (Cornus), Hainbuche (Carpinus), Feldahorn (Acer campestre) und Eibe (Taxus) anzulegen.

Mindestqualitäten: Strauch 2 x v. 1,00-1,50m bzw. Heister 1,50-1,75m

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

1. Gehölzbestand

Die als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Diese im Bereich der Baumaßnahme stehenden Gehölze sind ausreichend aktiv zu schützen und zu sichern (z. B. Bauzaun). Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten (DIN 18 920 und RAS LG 4).

2. Stellplätze, Zufahrten

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

13. 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).

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
Nr. V414 - Augustinusviertel, Gnadentaler Weg -
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

- Gestaltungssatzung -

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 18. 9. 1998 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 12. 1997 (GV NW S. 448), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LBauO) -vom 7. 3. 1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V414 - Augustinusviertel, Gnadentaler Weg - (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die nachfolgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V414 - Augustinusviertel, Gnadentaler Weg -.

§2

Baukörpergestaltung

Die Baukörper von Doppelhäusern, zusammenhängenden Hausgruppen (Reihenhäusern) und Geschoßwohnungsbauten sind in den nachfolgend aufgeführten Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 1c (Geschoßwohnungsbauten) sowie WA 2a, WA 2b, WA 3, WR 4a und WR 4b (Reihenhäuser und Doppelhäuser) jeweils zusammenhängend und einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.

Die Lage der einzelnen Wohngebiete ergibt sich aus dem anhängenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

- Höhe der baulichen Anlagen
Hierzu gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V414 - Augustinusviertel, Gnadentaler Weg - getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen über Dachneigung, Hauptfirstrichtung und maximal zulässige Firsthöhen.
- Außenwände
Als Fassadenmaterialien sind Ziegelverblendmauerwerk, Putz und Holz, Zinkstehfalzbleche und Faserzementplatten zulässig.
 - WA 1a-c (Geschoßwohnungsbau)
In den Gebieten WA 1a, WA 1b und WA 1c sind die Außenwände jeweils einheitlich in gelbem bzw. rot-braunem bis blau-schwarzem Verblendmauerwerk zulässig. Es sind weiße oder helle, auf das Verblendmauerwerk abgestimmte Putzoberflächen zulässig.
In den genannten Gebieten ist die Verkleidung der obersten Geschosse (zweites oder drittes OG) mit Holzwerkstoffen, Faserzementplatten oder Zinkstehfalzblechen zulässig. Die Verkleidung kann - abgestimmt auf die Putzflächen und das Verblendmauerwerk - farbig lasiert oder beschichtet ausgeführt werden.
 - WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)
Die Außenwände sind jeweils einheitlich in rot-braunem bis blau-schwarzem Verblendmauerwerk zulässig. Es sind weiße oder helle, auf das Verblendmauerwerk abgestimmte Fassadenteile mit Putzoberflächen oder Verkleidung aus Holzwerkstoffen, Faserzementplatten oder Zinkstehfalzblechen zulässig.

- Dachform und Dachneigung
 - WA 1a-c (Geschoßwohnungsbau)
Als Dacheindeckung sind Gründächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
 - WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)
Als Dacheindeckung sind dunkelbraune bis rote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
- Für die Dachausbildung gelten die textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. V414 - Augustinusviertel, Gnadentaler Weg -.
- Dachaufbauten
 - WA 1a-c (Geschoßwohnungsbau)
In diesen Gebieten sind Dachaufbauten, ausgenommen Fahrstuhlüberfahrten, unzulässig.
 - WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)
Dachgauben sind nur in Form von Einzelgauben in einer Breite von maximal 1,5 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Straßenseitige Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Garagen
 - WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)
Garagen sind im Material der Einfamilienhäuser oder als Betonfertiggaragen mit hellem Putz zulässig.
Garangruppen müssen in Höhe, Material und Farbe jeweils gleich ausgeführt werden.
- Car-Ports
 - WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)
Car-Ports sind als Holzkonstruktion mit Pultdach, Neigung maximal 10°, auszuführen. Toreinbauten sind ausgeschlossen. Die Rück- und Seitenflächen der Car-Port-Anlagen sind mit senkrechter, dunkler imprägnierter Verbretterung bis maximal 1,8 m Höhe zu schließen und zu beranken.

§3

Außenanlagen

- Einfriedigungen
 - WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)
Im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden (Vorgärten) sind die Grundstücke mit Rasenkantensteinen zu begrenzen.
Bei den Gebieten WA 2a-b und WA 3 schließen die Wohngärten an öffentliche Straßenbereiche an. Zur Einfriedigung dieser Grundstücke sind hinterpflanzte Maschendraht- und Drahtmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
Bei der Einfriedigung in den Gebieten WR 4a-b sind zur Grenze der öffentlichen Kleingartenanlage hinterpflanzte Maschendraht- und Drahtmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Die Geländebruchkante ist mit einer Stützmauer (L-Stein) zu fassen.
Die Terrassentrennwände zwischen den Reihenhäusern sind als berankte Holztrennwände in einer Länge von maximal 3,5 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Alternativ sind auch Mauerwerkscheiben in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper zulässig.
In Verlängerung der Terrassentrennwände sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zwischen den Wohngärten zulässig.
 - WA 1a-c (Geschoßwohnungsbau)
Zur Einfriedigung der den öffentlichen Straßen zugewandten Wohngärten sind hinterpflanzte Maschendraht- und Drahtmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Zur Einfriedigung der Tiefgaragenrampen sind Brüstungsgeländer in Stahl- oder Holzkonstruktion bis zu einer Höhe von maximal 1,1 m - gemessen von Oberkante Gelände der Tiefgarage - zulässig. Die Einfriedigungen sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu hinterpflanzen.
Zur Einfriedigung der Mietergärten in den Innenhofbereichen gegenüber den Gemeinschafts- und Spielflächen sind Hecken oder hinterpflanzte Spann- bzw. Drahtmattenzäune in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Je Garten ist ein Tor zulässig. Zwischen den Mietergärten ist die Einfriedigung mit hinterpflanzten Spanndrahtzäunen in einer Höhe von maximal 0,8 m an Holzpfeosten zulässig.

– Mülltonnenstandplätze

- WA 2a-b, WA 3 und WR 4a-b (Reihenhäuser)

Die Anordnung der Mülltonnenstandplätze ist auf den Eigenheimgrundstücken nur im Bereich der Vorgärten in begrünten Müllboxen zulässig.

- WA 1a-c (Geschloßwohnungsbau)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V414 - Augustinusviertel, Gnadentaler Weg - gekennzeichneten Müllstandorte sind mit einer Holz- oder Stahlrankkonstruktion zu überdachen und mit Rankpflanzen oder einer umlaufenden Heckenpflanzung einzugrünen.

Alternativ sind zur Einfassung der Standplätze auch Mauerwerkscheiben, Höhe maximal 1,8 m, zulässig, die mit Rankkonstruktionen, wie vor beschrieben, nach oben abschließen. Die Wände sind mit Rankpflanzen zu begrünen, die Bodenflächen der Mülltonnenstandplätze sind zu pflastern.

– Nebenanlagen

In allen Gebieten sind Garten- und Gartengerätehäuschen nur im Zusammenhang mit den Garagen bzw. Car-Ports mit einer Grundfläche von maximal 6 qm paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Im Gebiet WA 1c ist die Erstellung von Gartenpavillons in Holz- oder Stahlbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 4,0 m x 4,0 m als Ruhebereich für das alternbetreute Wohnen zulässig. Die Wandflächen der Pavillons sind mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.