

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum Laternen Höhen über NN Kanaldeckel	Kriegengrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Planstücksgrenze Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze Zaun Hecke Mauer
	Kleinstedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO) Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) Besondere Wohngebiete (§ 4a Bau NVO) Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO) Mischgebiet (§ 6 Bau NVO) Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS. FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) 0.7 Geschossflächenzahl (GFZ) V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Licht Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baulinie Baugrenze	Flachdach Satteldach Pultdach Walmdach Dachgeschoss als Vollgeschoss Dachneigung Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche Verkehrsfeld, besonderer Zweckbestimmung Forderung öffentliche Parkfläche Verkehrsfeld, besonderer Zweckbestimmung Straßenbahn Straßenbegrenzungslinie (42.27) Straßenbahn, geplant	Fläche für den Gemeinbedarf Küche Kultur Kindergarten Schulzentrum öffentliche Verwaltung Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	Örtliche Grünfläche Spielplatz Naherholungsfläche, Sport- und Freizeitfläche Parkanlage Flachland Sportplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Pflanzengrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (1) siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 Garagen Begrünung Gemeinschaftsgrünfläche Tiefgaragen Carport Nebenanlagen Bäume zu pflanzen	Umgrünung von Flächen, deren Boden einheitlich mit umweltschützenden Stoffen befestigt sind Lärmschutzwand gemäß § 9(1) BauGB Geh- u. Fahrradwege zugunsten der Anlieger Geh-, Fähr- u. Laufwege zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fähr- u. Laufwege zugunsten der Versorgungsträger Lärmschutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8	Fläche für Versorgungsanlagen Komplettanlage Elektrizität Fernwärme Wasser Abfall Abwasser Ablagerung

Für den Entwurf: L&L-Landschaftsplanungsgesellschaft NRW - Entwicklungsstelle Prüfung: Büro: Amt für Stadtplanung Düsseldorf Der Bürgermeister	Die Übernahmung der Bestandsdaten mit den Lärmschutzbereichen und der Ortslinie sowie die gemeindefeindliche Eindeutigkeit der städtischen Planung werden bestätigt. Neuss, den 18.8.1999 Der Bürgermeister
Angefragt: Vermessungsamt Neuss, den 18.8.1999 Der Bürgermeister	Neuss, den 18.8.1999 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rats der Stadt Neuss vom 20.06.99 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 28.06.99 öffentlich bekanntgegeben. Neuss, den 21.06.99 Der Bürgermeister	Die öffentliche Darstellung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB am 23.06.99. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darstellung und Anhörung erfolgte am 22.06.99. Neuss, den 21.06.99 Der Bürgermeister
--	---

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 20.06.99 die Ausfertigung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 21.06.99 Der Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.06.99 ist der Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom 06.07.99 bis 06.08.99 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 21.06.99 Der Bürgermeister
---	---

Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Anhörung gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 21.06.99 genehmigt worden. Die Änderungen und in weiterer Folge eingetragenen Neuss, den 21.06.99 Der Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.06.99 ist der Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom 06.07.99 bis 06.08.99 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 21.06.99 Der Bürgermeister
---	---

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauGB (V.m. § 21a(2) BauGB) in der Fassung am 12.12.1999 am 12.12.1999 beschlossen. Neuss, den 12.12.1999 Der Bürgermeister	Gemäß § 1(1) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 06.05.2002 öffentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 06.05.2002 Der Bürgermeister
---	--

Gemäß § 1(1) BauGB (V.m. § 21a(2) BauGB) ist dieser Bebauungsplan am 06.05.2002 erneut öffentlich bekanntgegeben worden. Er tritt rückwirkend zum 15.05.2002 in Kraft. Neuss, den 06.05.2002 Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauGB am 06.05.2002 erneut öffentlich bekanntgegeben. Er tritt rückwirkend zum 15.05.2002 in Kraft. Neuss, den 06.05.2002 Der Bürgermeister
--	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
In allen allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung
des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO nicht zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA(1) bis WA(26) und WA(28) bis WA(36) sind von den nach § 4 Absatz 3 BauNVO
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für die Verwertung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA(27) sind von den nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 2
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO**
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl sind gemäß Absatz 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen
Geschossen (auch wenn diese keine Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer
Umfassungswände mitzurechnen.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO**
Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, IMR jedoch Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu 60m Länge zu.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB**
Geh- und Fahrrechte (G, F, L) werden zugunsten der Bewohner der Grundstücke festgesetzt, die an dem jeweiligen,
mit einem Geh- oder Fahrrecht belegten Weg angrenzen.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G, F, L, V) werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G, F, L, A, L) werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders
ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und / oder Garagen zulässig.
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB**
In den im Plan gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne
des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.
Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmschutzbereich IV für das erste OG und darüberliegende Geschosse und
Lärmschutzbereich III für das Erdgeschoss gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das resultierende
Schallleistungsmaß (L_{wa}) für Außenräume im Lärmschutzbereich IV mindestens 40 dB (a) betragen. Im Lärmschutzbereich III muß das
resultierende Schallleistungsmaß (L_{wa}) für Außenräume mindestens 35 dB (a) betragen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**
Private Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenbeton oder sonstiges wasserdurchlässiges
Pflaster bzw. Rasengitterpflaster sowie wassergeländereiche Decke) auszuführen.
Hinweislich der Regenwasserentsorgung gelten gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 4 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:
Der Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Versickerungsanlagen, Gullyschächte (mit Vorzeichen) oder
sonstige geeignete Vorkehrungen auf dem Grundstück zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Tüsch- oder Regen-
wasserentwasserungsanlagen ist möglich.
Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterirdischen Gebäuden ist entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A-138 einzuhalten. Die Grund-
abtiefe muss mindestens 1m oberhalb der Versickerungsanlage liegen. Die Versickerungsanlage muss so dimensioniert sein, dass die Anlage
eine Durchlässigkeit nach VLB besitzt. Der Abstand der VLB ist mit dem Einbauabstand zum Bauwerk bei der Stadt Neuss einzuhalten.
Bei der Erstellung von baulichen Anlagen des Grundwasserabzuges muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig,
die Errichtung einer dauerhaften funktionsfähigen Wasserhaltungsanlage zur Abwasser- und Abfuhr von Grundwasser ist nicht gestattet.
Hochwasser sind - sofern die Gullye unter dem Grundwasserstand vorgesehen ist - vorerst nicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an-
Kanalisation angeschlossen werden.
- Kennzeichnung**
Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB Bereiche gekennzeichnet, deren Böden einheitlich mit umweltschützenden Stoffen
belegt sind. Im Falle von Bodenbewegungen oder Gebäudestörungen in diesen Bereichen sind diese fachgerecht zu begleiten.
- Hinweise**
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkm (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenk, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzeltunde,
aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkm ist
der Stadt Neuss als unterer Denkmalschutz und den Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die
Entdeckungstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
 - Das Plangebiet liegt im Bereich der projektierten Wasserschutzzone IIS der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinbogen. Bei der Planung von
Einbauelementen und Pflanzstellen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungs-
anlagen (RISWag) anzuwenden.
 - Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baulichen befinden und als Grünflächen ausgewiesen sind, sind als Verbotflächen für den
Bauverkehr festzusetzen. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen wegen einer vermeintlichen Verdröchtung
des Bodens unzulässig.
 - Der Oberboden ist durch Abschieben im Bereich von Erschütterungsflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustoffen zu sichern und festgelegt
zu legen. Die Verwendung des Bodenaushubes für bodenmodellierende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist anzuwenden.
- Regenwasserversickerung**
Die Versickerung von Regenwasser von privaten Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück ist nicht zulässig.

Gemarkung Rosellen

Flur 13

Diese Ausfertigung stimmt mit dem
Original überein.Neuss, den 12.11.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrag:Die in jeder Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien
(ausgenommen Blaustrich) haben nur erklärende Charakter und
sind keine verbindlichen Festsetzungen.

Flur 17

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 419
- Henselsgraben (Wohnbaugebiet) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.09.2001 Es gilt die BauNVO 1990

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

In allen allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA(1) bis WA(26) und WA(28) bis WA(36) sind von den nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA(27) sind von den nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Geschößflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschößflächenzahl sind gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (auch wenn diese keine Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, läßt jedoch Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu 60m Länge zu.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrechte (G, F Anlieger) werden zugunsten der Bewohner der Grundstücke festgesetzt, die an dem jeweiligen, mit einem Geh- oder Fahrrecht belegten Weg angrenzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G, F, L V.) werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G, F, L All.) werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und / oder Garagen zulässig.

6. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

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

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV für das erste OG und darüberliegende Geschosse und Lärmpegelbereich III für das Erdgeschoß gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das resultierende Schalldämmmaß (R_{wres}) für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB (a) betragen. Im Lärmpegelbereich III muß das resultierende Schalldämmmaß (R_{wres}) für Außenbauteile mindestens 35 dB (a) betragen.

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

Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Rasenfugenpflaster sowie wassergebundener Decke) auszuführen.

*** Regenwasserversickerung**

Die Versickerung von Regenwässern von privaten Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück ist nicht zulässig.

8. Kennzeichnung

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB Bereiche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Falle von Bodenbewegungen oder Gebäudeabbrüchen in diesen Bereichen sind diese fachgutachterlich zu begleiten.

9. 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 Wasserschutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinbogen. Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Parkplätzen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsanlagen (RiStWag) anzuwenden.
3. Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Bauflächen befinden und als Grünflächen ausgewiesen sind, sind als Verbotsflächen 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 Erschütterungsflächen Bauteileneinrichtungen und Baustreifen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die Verwendung des Bodenaushubes für bodenmodellierende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist anzustreben.
5. Die allgemeinen Wohngebiete sind von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen betroffen. Die entfernt liegenden Aluminiumbetriebe wirken mit 42 dB (A) ein. In der Gesamtbelastung überwiegen die Verkehrslärmimmissionen. Die Immissionssituation ist wohnverträglich.

*** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17.12.1999 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**