2. Planfassung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 443 Blatt 1

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

- Allerheiligen, Am Henselsgraben -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: Oktober 2005

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 der Bebauungspläne Nr. 405 u. 419.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40.5: Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- ID Dachgeschoß als Vollgeschoß
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Bus-Trasse
- Straßengrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg
- P öffentliche Parkfläche
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Post

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (1) Nr. der Baufelder siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Cp Carport
- Na Nebenanlagen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Lärmschutzwand gemäß §9(1)24 BauGB
- Lärmschutzwall gemäß §9(1)24 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen für Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte siehe Textliche Festsetzungen Nr.3
- Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5.3
- Lärmzugewandte Gebäudeseiten siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5.4.1

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compakteinheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Fernwärmeleitung mit Schutzstreifen
- Fläche für Bahnanlagen

Textliche Festsetzungen siehe Blatt Nr. 2

Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 443 – Allerheiligen, Am Henselsgraben –

GESTALTUNGSSATZUNG

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498) und des § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332), für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 443 – Allerheiligen, Am Henselsgraben – am 14.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 – Allerheiligen, Am Henselsgraben –

§ 2

Baukörpergestaltung

Höhe der baulichen Anlagen:
- Bei eingeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe der Wohngebäude 8,50 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.
- Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe der Wohngebäude 11,50 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

Außenwände:
- In den im Bebauungsplan mit Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gekennzeichneten Bereichen, westlich des öffentlichen Grünzuges, ist als Fassadenmaterial für die Außenwände der Wohngebäude Ziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- In den im Bebauungsplan mit Allgemeinem Wohngebiet 1 (WA 1) gekennzeichneten Bereichen ist als Fassadenmaterial für die Außenwände der Wohngebäude heller Putz zulässig. Ausnahmsweise sind Ziegelfassaden in den Farben rot bis rotbraun zulässig, wenn eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich mit Ziegelfassade errichtet wird.
- Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich einzelne Fassadenteile in Ziegel, Holz, Schiefer oder Beton auszuführen, sofern diese nicht mehr als 50% der Fassadenfläche bedecken.

Dachform und Dachneigung:
- Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.
- Ausnahmsweise sind bei Reihenhäusern Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad zulässig, wenn eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich mit einem Pultdach errichtet wird.

Dacheindeckung
- In den im Bebauungsplan mit Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gekennzeichneten Bereichen, westlich des öffentlichen Grünzugs, sind als Dacheindeckung Dachsteine und Dachpfannen in den Farben anthrazit und rotbraun zulässig.
- In dem im Bebauungsplan mit Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gekennzeichneten Bereichen sind als Dacheindeckung Dachsteine und Dachpfannen in den Farben anthrazit zulässig. Ausnahmsweise sind auch Dachsteine und Dachpfannen in den Farben rotbraun zulässig, wenn eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich mit Ziegelfassade errichtet wird.
- Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung, sofern sie in die Dachfläche integriert sind.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
- Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind in einer Breite von max. 3,50 m (Außenmaß) zulässig. Die First der Zwerchhäuser ist mindestens 1,00 m unterhalb der First des Hauptbaukörpers anzuordnen.
- Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen als Einzelgaube in einer Breite von max. 2,50 m (Außenmaß) zulässig.
- Die Summe der Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung:
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur auf den nach Süden bzw. Südwesten geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in diese integriert sind.

Garagen, Carports, Stellplatz- und Nebenanlagen:
- Garagenanlagen, Carports oder Stellplätze als Sammelanlagen dürfen nur bis zu einer Frontlänge von 12 m errichtet werden. Nebeneinander liegende Garagenanlagen, Carports oder Stellplätze als Sammelanlagen sind durch einen mind. 4 m breiten Abstand zu trennen und mit einem Baum zu bepflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 des Bebauungsplans zu entnehmen.
- Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen oder wahlweise mit Heckengehölzen einzugrünen. Die Arten sind der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 des Bebauungsplans zu entnehmen.

§ 3

Außenanlagen

Vorgärten und Einfriedigungen:
- Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der Hauszugänge und Zufahrten zu begrünen.
- An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens ist eine Einfriedigung mit Hecken bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedigung mit Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Die Arten sind der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 des Bebauungsplans zu entnehmen. In Kombination mit einer Hecke ist ein Metallgitterzaun zulässig. Der Metallgitterzaun ist 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt anzuordnen. Mauern sind nicht zulässig.

Abfallbehälter:
- Mülltonnenstandplätze sind einzulassen, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen und mit Kletter- oder Rankpflanzen wahlweise mit Heckengehölzen einzugrünen. Die Arten sind der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 des Bebauungsplans zu entnehmen.

Rechtskraft 24.06.2006

Für den Entwurf: Niemann u. Steege GmbH, Düsseldorf — Heuking Kühn Luer Wojtek, Düsseldorf

Dr. Beate Niemann — Dr. Peter Kamphausen

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Neuss, den 19.5.2006
Der Bürgermeister
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt : Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 19.5.2006
Der Bürgermeister
i.V. — i.A.
Stadtkämmerer — Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom bis
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.06.06 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 06.06.06
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 14.06.2006 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 21.06.06
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 24.06.2006 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 03.07.06
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom AZ)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

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

Anschluss Blatt Nr. 1

2. Planfassung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 443 Blatt 2

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

- Allerheiligen, Am Henselsgraben -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: Oktober 2005

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 der Bebauungspläne Nr. 405 u. 419.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40.51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- ID Dachgeschoß als Vollgeschoß
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Bus-Trasse
- Straßengrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg
- P öffentliche Parkfläche
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Post

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

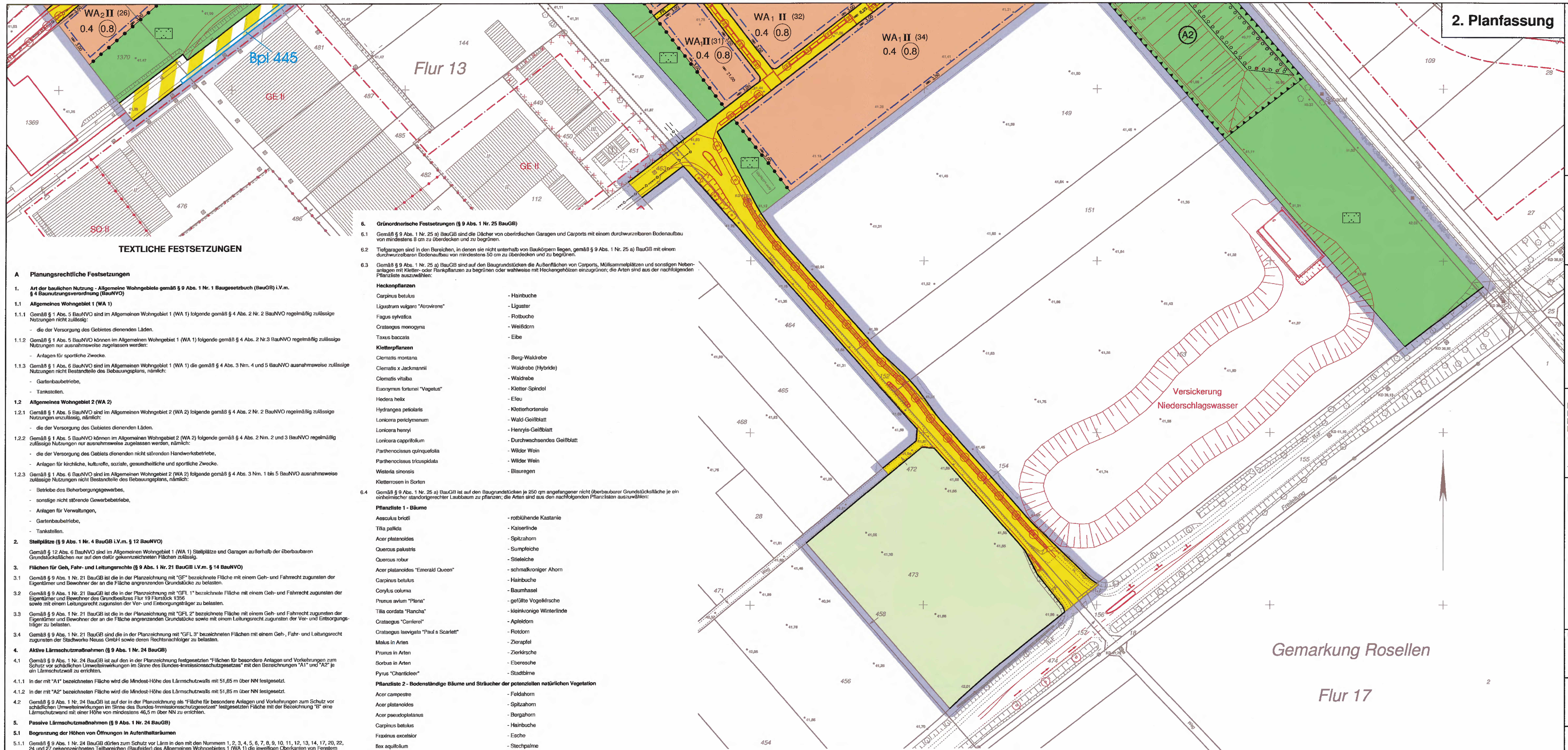
- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (1) Nr. der Baufelder siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Cp Carport
- Na Nebenanlagen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Lärmschutzwand gemäß §9(1)24 BauGB
- Lärmschutzwall gemäß §9(1)24 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen für Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte siehe Textliche Festsetzungen Nr.3
- Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5.3
- Lärmzugewandte Gebäudeseiten siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5.4.1

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Fernwärmeleitung mit Schutzstreifen
- Fläche für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compakteinheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans, nämlich:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen unzulässig, nämlich:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, nämlich:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans, nämlich:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "GF" bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewohner der an die Fläche angrenzenden Grundstücke zu belasten.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "GFL 1" bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewohner des Grundbesitzes Flur 19 Flurstück 1356 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "GFL 2" bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewohner der an die Fläche angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "GFL 3" bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Neuss GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten.

4. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" mit den Bezeichnungen "A1" und "A2" je ein Lärmschutzwall zu errichten.

4.1.1 In der mit "A1" bezeichneten Fläche wird die Mindest-Höhe des Lärmschutzwalls mit 51,65 m über NN festgesetzt.

4.1.2 In der mit "A2" bezeichneten Fläche wird die Mindest-Höhe des Lärmschutzwalls mit 51,85 m über NN festgesetzt.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der in der Planzeichnung als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung "B" eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 46,5 m über NN zu errichten.

5. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Begrenzung der Höhen von Öffnungen in Aufenthaltsräumen

5.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in den mit den Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 20, 22, 24 und 27 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die jeweiligen Oberkanten von Fenstern und sonstigen Öffnungen in Außenwänden von Aufenthaltsräumen eine Höhe von 50,05 m über NN nicht überschreiten.

5.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in den mit den Nummern 28, 30, 31, 32, 33 und 34 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die jeweiligen Oberkanten von Fenstern und sonstigen Öffnungen in Außenwänden von Aufenthaltsräumen eine Höhe von 50,25 m über NN nicht überschreiten.

5.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in dem mit der Nummer 29 gekennzeichneten Teilbereich (Baufeld) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die jeweiligen Oberkanten von Fenstern und sonstigen Öffnungen in Außenwänden von Aufenthaltsräumen eine Höhe von 47,45 m über NN nicht überschreiten.

5.1.4 Von den Festsetzungen nach 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden für Rolladenkästen und sonstige Öffnungen, soweit diese ein für den jeweiligen Einzelfall ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen.

5.2 Schallschützende Vorgaben zur Grundrissgestaltung von Wohnungen

5.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss in den mit den Nummern 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 28, 29, 30, 31, 32, 33 und 34 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein; die lärmzugewandte Gebäudeseite ist dort jeweils die nordöstliche Gebäudeseite.

5.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen in den mit den Nummern 1, 2, 3, 4 und 17 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sein; die lärmzugewandten Gebäudeseiten sind dort jeweils die nordöstlichen und die nordwestlichen Gebäudeseiten.

5.2.3 Von den Festsetzungen nach 5.2.1 und 5.2.2 können gemäß § 31 Abs.1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn anstatt dessen mechanische Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, mittels derer eine ausreichende Belüftung mit einem mindestens einmaligen vollständigen Luftwechsel je Stunde bei geschlossenen Fenstern und Türen gesichert ist.

5.3 Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen: An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch bezeichneten Lärmpegelbereiche.

5.4 Unzulässigkeit von Fensteröffnungen an lärmzugewandten Gebäudeseiten

5.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in den mit den Nummern 3 (teilweise, gemäß der zeichnerischen Festsetzung), 4, 14, 33 und 34 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im zweiten Obergeschoss und in darüberliegenden Geschossen keine Fenster oder sonstigen Öffnungen von Aufenthaltsräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten errichtet werden; die lärmzugewandten Gebäudeseiten sind innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zeichnerisch durch Schrägschraffur ////// gekennzeichnet.

5.4.2 Von der Festsetzung nach 5.4.1 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies aus Gründen des Brandschutzes zur Sicherung des "zweiten Rettungsweges" jeweils erforderlich ist.

5.4.3 Von der Festsetzung nach 5.4.1 kann abgewichen werden, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass vor der jeweiligen Gebäudefassade ein Geräusch-Beurteilungspegel gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von nicht mehr als 51 dB(A) zur Nachtzeit eintritt.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von oberirdischen Garagen und Carports mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 8 cm zu überdecken und zu begrünen.

6.2 Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht unterhalb von Baukörpern liegen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind auf den Baugrundstücken die Außenflächen von Carports, Müllsammelplätzen und sonstigen Nebenanlagen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen oder wahlweise mit Heckengehölzen einzugrünen; die Arten sind aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen:

Heckenpflanzen

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Taxus baccata	- Eibe

Kletterpflanzen

Clematis montana	- Berg-Waldrebe
Clematis x Jackmannii	- Waldrebe (Hybride)
Clematis vitalba	- Waldrebe
Euonymus fortunei "Vegetus"	- Kletter-Spindel
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Lonicera henryi	- Henryis-Geißblatt
Lonicera caprifolium	- Durchwachsendes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen
Kletterrosen in Sorten	

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist auf den Baugrundstücken je 250 qm angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; die Arten sind aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1 - Bäume

Aesculus briotii	- rotblühende Kastanie
Tilia pallida	- Kaiserlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus palustris	- Sumpfeiche
Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides "Emerald Queen"	- schmalkroniger Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus avium "Plena"	- gefüllte Vogelkirsche
Tilia cordata "Rancho"	- kleinkronige Winterlinde
Crataegus "Carrierei"	- Apfeldorn
Crataegus laevigata "Paul s Scarlett"	- Rotdorn
Malus in Arten	- Zierapfel
Prunus in Arten	- Zierkirsche
Sorbus in Arten	- Eberesche
Pyrus "Chanticleer"	- Stadtbirne

Pflanzliste 2 - Bodenständige Bäume und Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Malus communis	- Wildapfel
Mespilus germanica	- Mispel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare atrovirens	- Liguster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes rubrum	- rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus ideaus	- Himbeere

6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die mit 1 gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", mit freiwachsenden Gehölzhecken zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind der vorstehenden Pflanzliste 2 zu entnehmen. Je 300 qm Pflanzfläche ist zusätzlich ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.

6.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die mit 2 gekennzeichneten Flächen, die mit dem Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen sind, flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die zu pflanzenden Arten sind der vorstehenden Pflanzliste 2 zu entnehmen. Die Strauchpflanzungen sind in einem Abstand von höchstens jeweils 1,50 m zu den angrenzenden Sträuchern vorzunehmen.
Je 250 qm Gehölzfläche ist zusätzlich ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

6.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die mit 3 gekennzeichneten Flächen, die mit dem Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen sind, flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die zu pflanzenden Arten sind der vorstehenden Pflanzliste 2 zu entnehmen.

6.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes insgesamt mindestens 130 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

7. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB

7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die Aufnahme von Wohnnutzungen solange unzulässig, bis die Errichtung der Lärmschutzvorkehrungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Ziffern 4.1, 4.1.1, 4.1.2 und 4.2 sowie die Errichtung der Lärmschutzwände südwestlich entlang der Bahnstrecke Krefeld - Neuss - Köln (Kursbuchstrecke 495) auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bahngelände von Bahn-km 27,580 bis Bahn-km 27,460 mit einer Höhe von 4,5 m über der Schienenoberkante sowie von Bahn-km 27,143 bis Bahn-km 26,986 mit einer Höhe von 3 m über der Schienenoberkante entsprechend der informellen Signatur in roter Farbe in der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und nach Maßgabe des entsprechenden Ratsbeschlusses vom 14. Juni 2006 erfolgt sind.

7.2 Bis zum Eintritt der Bedingungen, die in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.1 festgelegt sind, sind auf den festgesetzten Bauflächen Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig, soweit durch diese keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen verursacht werden.

B Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren.

2. Immissionen

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschimmissionen; hiergegen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

3. Fernwärmeleitungen

Für die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen unterirdischen Fernwärmeleitungen sind Schutzstreifen von je 4,0 m (beidseitig je 2,0 m) einzuhalten. Niveauänderungen sind in dem Schutzstreifen nicht zulässig.

4. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossenen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind in dem Gebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Gegenstände gefunden, bei denen es sich um Kampfmittel (Bomben, Granaten usw.) handeln könnte, ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Stadt Neuss zu informieren.

5. Bodenschutz

Im Plangebiet sind zum Teil Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden; ausgekofferter Oberboden ist deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten. Für den Fall, dass Bodenmassen auf dem Plangebiet in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen, muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden; dabei ist § 12 BBodSchV zu beachten.

6. Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung

Die Versorgung der Gebäude mit Warmwasser und Heizung erfolgt über das Fernwärmenetz.

7. Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschriften)

Für das Plangebiet werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in Form einer Gestaltungssatzung der Stadt Neuss erlassen. Inhalte der Gestaltungssatzung sind insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dachflächen und Außenanlagen.

C Zusätzlicher Verfahrensvermerk:

a) Gemäß dem Beschluss des Rates vom 14. Juni 2006 hat sich die Stadt Neuss dazu verpflichtet, entlang von bestimmten Streckenabschnitten der an das Plangebiet nordöstlich angrenzenden Bahnstrecke - dort jeweils südwestlich entlang der Gleisanlagen - Lärmschutzwände zu errichten. Die Lage und die Ausdehnung der Lärmschutzwände sind in der Planzeichnung (für einen Bereich außerhalb des Plangebietes) als informelle Signatur in roter Farbe gekennzeichnet. Bezüglich der Realisierung ist ein entsprechender Gestattungsvertrag mit der DB Netz AG abgeschlossen worden.

b) Für den Streckenabschnitt von Bahn-km 27,580 bis Bahn-km 27,460 südwestlich der Bahnstrecke (Kursbuchstrecke 495) Krefeld-Neuss-Köln ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,50 m über der Schienenoberkante zu errichten.

c) Für den Streckenabschnitt von Bahn-km 27,143 bis Bahn-km 26,986 der Bahnstrecke (Kursbuchstrecke 495) Kefeld - Neuss - Köln ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über der Schienenoberkante zu errichten.

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

Für den Entwurf: Niemann u. Steege GmbH, Düsseldorf — Heuking Kühn Luer Wojtek, Düsseldorf

Dr. Beate Niemann — Dr. Peter Kamphausen

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 19.5.2006
Der Bürgermeister
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt: Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 19.5.2006
Der Bürgermeister
i.V. — i.A.
Stadtkämmerer — Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom bis
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.06.06 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 06.06.06
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 14.06.2006 als Satzung beschlossen.
Neuss, den .06.06
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 24.06.2006 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 03.07.06
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom AZ)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 443
- Allerheiligen, Am Henselsgraben -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 24.06.2006* *Es gilt die BauNVO 1990*

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans, nämlich:

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen unzulässig, nämlich:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, nämlich:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) folgende gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans, nämlich:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "GF" bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewohner der an die Fläche angrenzenden Grundstücke zu belasten.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "GFL 1" bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewohner des Grundbesitzes Flur 19 Flurstück 1356 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "GFL 2" bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewohner der an die Fläche angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "GFL 3" bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Neuss GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten.

4. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" mit den Bezeichnungen "A1" und "A2" je ein Lärmschutzwall zu errichten.

4.1.1 In der mit "A1" bezeichneten Fläche wird die Mindest-Höhe des Lärmschutzwalls mit 51,65 m über NN festgesetzt.

4.1.2 In der mit "A2" bezeichneten Fläche wird die Mindest-Höhe des Lärmschutzwalls mit 51,85 m über NN festgesetzt.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der in der Planzeichnung als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung "B" eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 46,5 m über NN zu errichten.

5. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Begrenzung der Höhen von Öffnungen in Aufenthaltsräumen

5.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in den mit den Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 20, 22, 24 und 27 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die jeweiligen Oberkanten von Fenstern und sonstigen Öffnungen in Außenwänden von Aufenthaltsräumen eine Höhe von 50,05 m über NN nicht überschreiten.

5.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in den mit den Nummern 28, 30, 31, 32, 33 und 34 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die jeweiligen Oberkanten von Fenstern und sonstigen Öffnungen in Außenwänden von Aufenthaltsräumen eine Höhe von 50,25 m über NN nicht überschreiten.

5.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in dem mit der Nummer 29 gekennzeichneten Teilbereich (Baufeld) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) die jeweiligen Oberkanten von Fenstern und sonstigen Öffnungen in Außenwänden von Aufenthaltsräumen eine Höhe von 47,45 m über NN nicht überschreiten.

5.1.4 Von den Festsetzungen nach 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden für Rolladenkästen und sonstige Öffnungen, soweit diese ein für den jeweiligen Einzelfall ausreichendes Schalldämmaß aufweisen.

5.2 **Schallschützende Vorgaben zur Grundrissgestaltung von Wohnungen**

5.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss in den mit den Nummern 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 28, 29, 30, 31, 32, 33 und 34 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein; die lärmzugewandte Gebäudeseite ist dort jeweils die nordöstliche Gebäudeseite.

5.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen in den mit den Nummern 1, 2, 3, 4 und 17 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sein; die lärmzugewandten Gebäudeseiten sind dort jeweils die nordöstlichen und die nordwestlichen Gebäudeseiten.

5.2.3 Von den Festsetzungen nach 5.2.1 und 5.2.2 können gemäß § 31 Abs.1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn anstatt dessen mechanische Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, mittels derer eine ausreichende Belüftung mit einem mindestens einmaligen vollständigen Luftwechsel je Stunde bei geschlossenen Fenstern und Türen gesichert ist.

5.3 **Schalldämmaße von Außenbauteilen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen: An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, (veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen", August 1987, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch bezeichneten Lärmpegelbereiche.

5.4 **Unzulässigkeit von Fensteröffnungen an lärmzugewandten Gebäudeseiten**

5.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen zum Schutz vor Lärm in den mit den Nummern 3 (teilweise, gemäß der zeichnerischen Festsetzung), 4, 14, 33 und 34 gekennzeichneten Teilbereichen (Baufelder) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im zweiten Obergeschoss und in darüberliegenden Geschossen keine Fenster oder sonstigen Öffnungen von Aufenthaltsräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten errichtet werden; die lärmzugewandten Gebäudeseiten sind innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zeichnerisch durch Schrägschraffur ////// gekennzeichnet.

5.4.2 Von der Festsetzung nach 5.4.1 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies aus Gründen des Brandschutzes zur Sicherung des "zweiten Rettungsweges" jeweils erforderlich ist.

5.4.3 Von der Festsetzung nach 5.4.1 kann abgewichen werden, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass vor der jeweiligen Gebäudefassade ein Geräusch - Beurteilungspegel gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von nicht mehr als 51 dB(A) zur Nachtzeit eintritt.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von oberirdischen Garagen und Carports mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 8 cm zu überdecken und zu begrünen.

6.2 Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht unterhalb von Baukörpern liegen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit einem durchwurzelbaren Bodenaufbau von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind auf den Baugrundstücken die Außenflächen von Carports, Müllsammelplätzen und sonstigen Nebenanlagen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen oder wahlweise mit Heckengehölzen einzugrünen; die Arten sind aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen:

Heckenpflanzen

Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Taxus baccata	- Eibe

Kletterpflanzen

Clematis montana	- Berg-Waldrebe
Clematis x Jackmannii	- Waldrebe (Hybride)
Clematis vitalba	- Waldrebe
Euonymus fortunei "Vegetus"	- Kletter-Spindel
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Lonicera henryi	- Henryis-Geißblatt
Lonicera capprifolium	- Durchwachsendes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen
Kletterrosen in Sorten	

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist auf den Baugrundstücken je 250 qm angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; die Arten sind aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen:

Pflanzliste 1 - Bäume

Aesculus briotii	- rotblühende Kastanie
Tilia pallida	- Kaiserlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus palustris	- Sumpfeiche
Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides "Emerald Queen"	- schmalkroniger Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus avium "Plena"	- gefüllte Vogelkirsche
Tilia cordata "Rancha"	- kleinkronige Winterlinde
Crataegus "Carrierei"	- Apfeldorn
Crataegus laevigata "Paul s Scarlett"	- Rotdorn
Malus in Arten	- Zierapfel
Prunus in Arten	- Zierkirsche
Sorbus in Arten	- Eberesche
Pyrus "Chanticleer"	- Stadtbirne

Pflanzliste 2 - Bodenständige Bäume und Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Malus communis	- Wildapfel
Mespilus germanica	- Mispel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare atrovirens	- Liguster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes rubrum	- rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus ideaus	- Himbeere

6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die mit 1 gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", mit freiwachsenden Gehölzhecken zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind der vorstehenden Pflanzliste 2 zu entnehmen. Je 300 qm Pflanzfläche ist zusätzlich ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.

6.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die mit 2 gekennzeichneten Flächen, die mit dem Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen sind, flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die zu pflanzenden Arten sind der vorstehenden Pflanzliste 2 zu entnehmen. Die Strauchpflanzungen sind in einem Abstand von höchstens jeweils 1,50 m zu den angrenzenden Sträuchern vorzunehmen. Je 250 qm Gehölzfläche ist zusätzlich ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

6.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die mit 3 gekennzeichneten Flächen, die mit dem Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen sind, flächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die zu pflanzenden Arten sind der vorstehenden Pflanzliste 2 zu entnehmen.

6.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes insgesamt mindestens 130 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

7. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB

7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die Aufnahme von Wohnnutzungen solange unzulässig, bis die Errichtung der Lärmschutzvorkehrungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Ziffern 4.1, 4.1.1, 4.1.2 und 4.2 sowie die Errichtung der Lärmschutzwände südwestlich entlang der Bahnstrecke Krefeld - Neuss - Köln (Kursbuchstrecke 495) auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bahngelände von Bahn-km 27,580 bis Bahn-km 27,460 mit einer Höhe von 4,5 m über der Schienenoberkante sowie von Bahn-km 27,143 bis Bahn-km 26,986 mit einer Höhe von 3 m über der Schienenoberkante entsprechend der informellen Signatur in roter Farbe in der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und nach Maßgabe des entsprechenden Ratsbeschlusses vom 14. Juni 2006 erfolgt sind.

7.2 Bis zum Eintritt der Bedingungen, die in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.1 festgelegt sind, sind auf den festgesetzten Bauflächen Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig, soweit durch diese keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen verursacht werden.

B Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren.

2. Immissionen

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschimmissionen; hiergegen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

3. Fernwärmeleitungen

Für die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen unterirdischen Fernwärmeleitungen sind Schutzstreifen von je 4,0 m (beidseitig je 2,0 m) einzuhalten. Niveauänderungen sind in dem Schutzstreifen nicht zulässig.

4. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossenen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind in dem Gebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Gegenstände gefunden, bei denen es sich um Kampfmittel (Bomben, Granaten usw.) handeln könnte, ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Stadt Neuss zu informieren.

5. Bodenschutz

Im Plangebiet sind zum Teil Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden; ausgekofferter Oberboden ist deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten. Für den Fall, dass Bodenmassen auf dem Plangebiet in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen, muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden; dabei ist § 12 BBodSchV zu beachten.

6. Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung

Die Versorgung der Gebäude mit Warmwasser und Heizung erfolgt über das Fernwärmenetz.

7. Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschriften)

Für das Plangebiet werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in Form einer Gestaltungssatzung der Stadt Neuss erlassen. Inhalte der Gestaltungssatzung sind insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dachflächen und Außenanlagen.

C Zusätzlicher Verfahrensvermerk:

a) Gemäß dem Beschluß des Rates vom 14. Juni 2006 hat sich die Stadt Neuss dazu verpflichtet, entlang von bestimmten Streckenabschnitten der an das Plangebiet nordöstlich angrenzenden Bahnstrecke - dort jeweils südwestlich entlang der Gleisanlagen - Lärmschutzwände zu errichten. Die Lage und die Ausdehnung der Lärmschutzwände sind in der Planzeichnung (für einen Bereich außerhalb des Plangebietes) als informelle Signatur in roter Farbe gekennzeichnet. Bezüglich der Realisierung ist ein entsprechender Gestattungsvertrag mit der DB Netz AG abgeschlossen worden.

b) Für den Streckenabschnitt von Bahn-km 27,580 bis Bahn-km 27,460 südwestlich der Bahnstrecke (Kursbuchstrecke 495) Krefeld - Neuss - Köln ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,50 m über der Schienenoberkante zu errichten.

c) Für den Streckenabschnitt von Bahn-km 27,143 bis Bahn-km 26,986 der Bahnstrecke (Kursbuchstrecke 495) Krefeld - Neuss - Köln ist eine Lämschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über der Schienenoberkante zu errichten.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 443
- Allerheiligen, Am Henselsgraben -

- Gestaltungssatzung -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498) und des § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332), für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 443 - Allerheiligen, Am Henselsgraben - am 14.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 - Allerheiligen, Am Henselsgraben -

§ 2

Baukörpergestaltung

Höhe der baulichen Anlagen:

- Bei eingeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe der Wohngebäude 8,50 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.
- Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe der Wohngebäude 11,50 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

Außenwände:

- In den im Bebauungsplan mit Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gekennzeichneten Bereichen, westlich des öffentlichen Grünzugs, ist als Fassadenmaterial für die Außenwände der Wohngebäude Ziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig.
- In den im Bebauungsplan mit Allgemeinem Wohngebiet 1 (WA 1) gekennzeichneten Bereichen ist als Fassadenmaterial für die Außenwände der Wohngebäude heller Putz zulässig. Ausnahmsweise sind Ziegelfassaden in den Farben rot bis rotbraun zulässig, wenn eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich mit Ziegelfassade errichtet wird.
- Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich einzelne Fassadenteile in Ziegel, Holz, Schiefer oder Beton auszuführen, sofern diese nicht mehr als 50% der Fassadenfläche bedecken.

Dachform und Dachneigung:

- Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.
- Ausnahmsweise sind bei Reihenhäusern Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad zulässig, wenn eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich mit einem Pultdach errichtet wird.

Dacheindeckung:

- In den im Bebauungsplan mit Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gekennzeichneten Bereichen, westlich des öffentlichen Grünzugs, sind als Dacheindeckung Dachsteine und Dachpfannen in den Farben anthrazit und rotbraun zulässig.

- In den im Bebauungsplan mit Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gekennzeichneten Bereichen sind als Dacheindeckung Dachsteine und Dachpfannen in den Farben anthrazit zulässig. Ausnahmsweise sind auch Dachsteine und Dachpfannen in den Farben rotbraun zulässig, wenn eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich mit Ziegelfassade errichtet wird.
- Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung, sofern sie in die Dachfläche integriert sind.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

- Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind in einer Breite von max. 3,50 m (Außenmaß) zulässig. Der First der Zwerchhäuser ist mindestens 1,00 m unterhalb des Firsts des Hauptbaukörpers anzuordnen.
- Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen als Einzelgaube in einer Breite von max. 2,50 m (Außenmaß) zulässig.
- Die Summe der Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung

- Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur auf den nach Süden bzw. Südwesten geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in diese integriert sind.

Garagen, Carports, Stellplatz- und Nebenanlagen:

- Garagenanlagen, Carports oder Stellplätze als Sammelanlagen dürfen nur bis zu einer Frontlänge von 12 m errichtet werden. Nebeneinander liegende Garagenanlagen, Carports oder Stellplätze als Sammelanlagen sind durch einen mind. 4 m breiten Abstand zu trennen und mit einem Baum zu bepflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 des Bebauungsplans zu entnehmen.
- Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen oder wahlweise mit Heckengehölzen einzugrünen. Die Arten sind der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 des Bebauungsplans zu entnehmen.

§3

Außenanlagen

Vorgärten und Einfriedigungen:

- Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der Hauszugänge und Zufahrten zu begrünen.
- An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens ist eine Einfriedigung mit Hecken bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedigung mit Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Die Arten sind der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 des Bebauungsplans zu entnehmen. In Kombination mit einer Hecke ist ein Metallgitterzaun zulässig. Der Metallgitterzaun ist 1,00 m von der Grundstückgrenze zurückversetzt anzuordnen. Mauern sind nicht zulässig.

Abfallbehälter:

- Mülltonnenstandplätze sind einzufassen, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen und mit Kletter- oder Rankpflanzen, wahlweise mit Heckengehölzen einzugrünen. Die Arten sind der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 des Bebauungsplans zu entnehmen.

(Rechtskraft 24.06.2006)