

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauregung für das Land Nordrhein-Westfalen (Baureg-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2007 (GV NRW S. 132) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2007 (GV NRW S. 303).

- Vogelsang, Niederdonker Weg -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Dezember 2008

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es teilen insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans 1142 und 382.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Baum Laternen 40,51 Höhen über NN Kanaldeckel	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Nutzungsgangsgrenze Zaun Hecke Mauer
	Kleingeldgebiet (§ 2 Bau NVO) Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO) Dortgebiet (§ 5 Bau NVO) Mischgebiet (§ 6 Bau NVO) Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GFZ) 0.7 Geschossflächenzahl (GFZ) 10.0 Baumasenzahl V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze IV Teil der Vollgeschosse miteinand TH Treppenhöhe (Höchstgrenze) PH Treppenhöhe (Höchstgrenze) LH Lichte Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	offene Bauweise geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baulinie Baugrenze	FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach WD Walmdach 4SP Dachneigung Whs Wohnhaus Finstrichrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
0.4 Straßennetze Verkehrliche besondere Zweckbestimmung F Fußweg Öffentliche Parkfläche Straßengrün Straßengrüngrenze (43,27) Straßenbahn, geparkt Ein- und Ausfahrten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Fläche für den Gemeinbedarf Kirche Kultur Kindergarten Schulraum Öffentliche Verwaltung Sonstigen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Öffentliche Grünfläche Spieleplatz Parkplatz Sportplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Planbegrenzungszone Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Garagen Stellplätze Gemeinschaftsräume Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Carport Mehrerstöckige Vorgärten	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen die Befestigung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) 24 BauGB Lärmschutzwand gemäß § 9 (1) 24 BauGB Hecke zu pflanzen Blume zu pflanzen	Fläche für Versorgungsanlagen Gas Wasser Abfall Abwasser Abklärung

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 14.12.2008 Lfd. Stadtbauingenieur Lfd. Stadtbauingenieur	Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte und der Ortskarte sowie die geometrische Endgültigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Neuss, den 14.12.2008 Lfd. Stadtbauingenieur
Angeordnet: Liegenschaft und Vermessung Neuss, den 14.12.2008 Lfd. Stadtbauingenieur	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 9 (1) BauGB in der Zeit vom 14.12.2008 bis 14.12.2008. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 14.12.2008.
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 23.12.2008 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 23.12.2008 beschlossen.	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.12.2008 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 23.12.2008 bis 23.12.2008 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung dieses Planes beschlossen.	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.12.2008 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 23.12.2008 bis 23.12.2008 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Dieser Plan ist auf Grund der vorgezeichneten Änderungen gemäß § 4a (2) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 23.12.2008 geändert worden. Die gegenüber der 1. Fassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planunterlage enthalten.	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.12.2008 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (2) BauGB in der Zeit vom 23.12.2008 bis 23.12.2008 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB mit § 7 und § 41 GO NRW am 23.12.2008 als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 (2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 23.12.2008 als Satzung beschlossen worden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach vollständiger Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand und des festgesetzten Lärmschutzwalls, zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf maximal 3,80 m und die Firsthöhe auf maximal 5,50 m, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Errichtung eines Einzelhauses im Anschluss an das Hauptgebäude im Erdgeschoss gartenseitig die zulässige Baugrenze für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten um bis zu 3,50 m überschritten werden. Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde. Reicht die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht aus, so ist dieser auszutauschen. Können die notwendigen Grenzabstände zur Versickerung (2 m zur Grundstücksgrenze sowie 6 m zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden) nicht eingehalten werden, so ist der Keller in einem wasserundurchlässigen Material auszuführen und/oder es ist mit dem benachbarten Grundstück eine gemeinsame Versickerungsanlage zu errichten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Grünordnerische Maßnahmen

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

4.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen
Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen sowie an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen standortgerechte Hecken (z.B. Elbe, Heibuche, Liguster, Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und argerecht zu erhalten. Falls Garagen mit Flachdächern errichtet werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

4.2 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume l. Ordnung (z.B. Ahorn, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen
Die Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 8.800 qm sind landschaftsgerecht zu 70 % mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 30 % sind als Wiese anzulegen.

5. Immissionsschutz

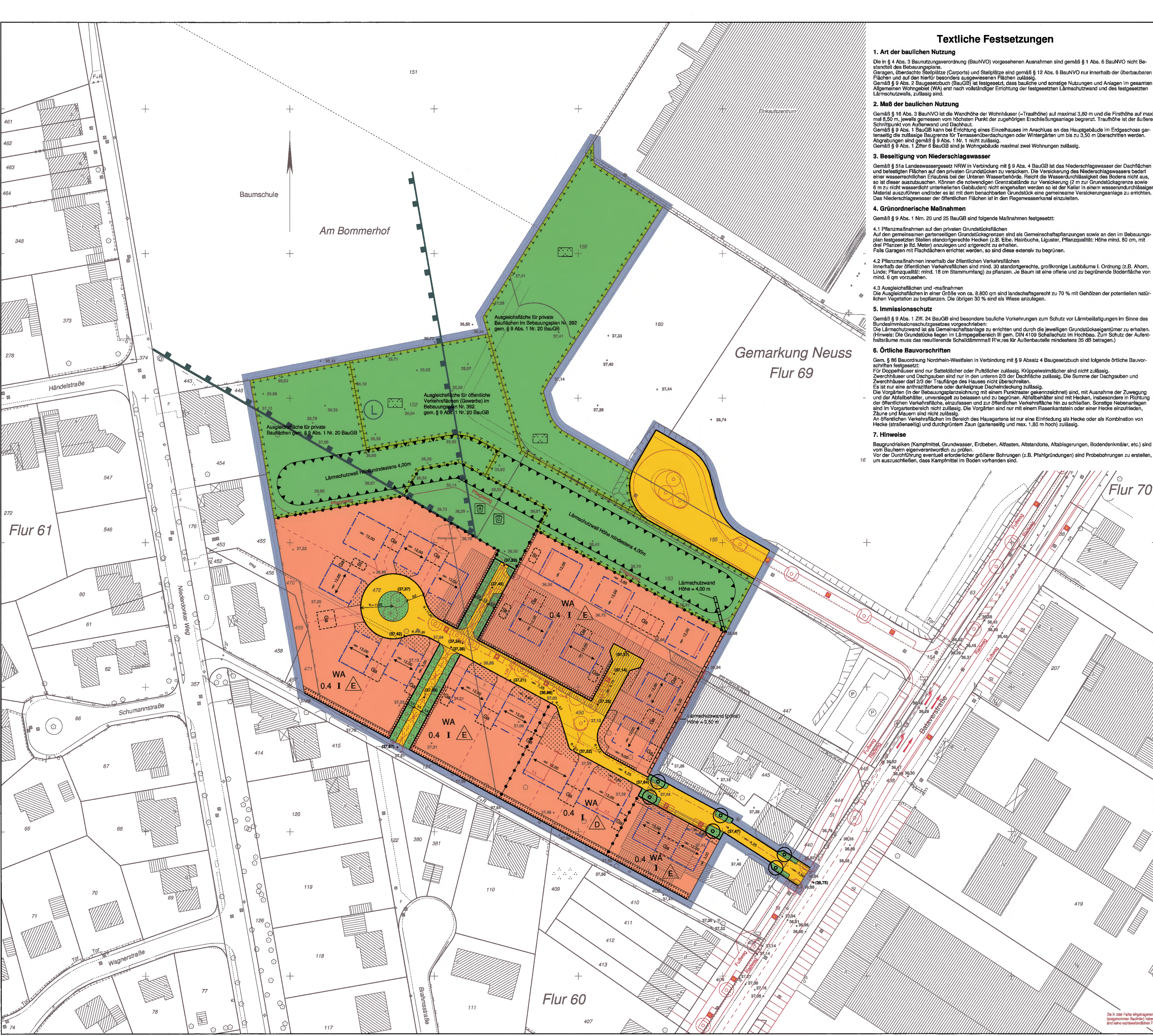
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben: Die Lärmschutzwand ist als Gemeinschaftsanlage zu errichten und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten. (Hinweis: Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_{w,ref} für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.)

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
Für Doppelhäuser sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Zwerchhäuser und Dachgauben sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf 2/3 der Traufhöhe des Hauses nicht überschreiten.
Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue Dachdeckung zulässig.
Die Vorgärten (in der Bebauungsplangezeichnung mit einem Punktsymbol gekennzeichnet) sind, mit Ausnahme der Zuwegung und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenbelag oder einer Hecke einzufrieden, Zäune und Mauern sind nicht zulässig.
An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig) und max. 1,80 m hoch) zulässig.

7. Hinweise

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probabohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.



Flur 70

Flur 61

Flur 60

Flur 59

Die in roter Farbe eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien (Gemarkungsgrenzen, Baulinien) haben vorläufigen Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 452 (2. Planfassung)
- Vogelsang, Niederdonker Weg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.10.2009 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach vollständiger Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand und des festgesetzten Lärmschutzwalls, zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf maximal 3,80 m und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Errichtung eines Einzelhauses im Anschluss an das Hauptgebäude im Erdgeschoss gartenseitig die zulässige Baugrenze für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten um bis zu 3,50 m überschritten werden.

Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde. Reicht die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht aus, so ist dieser auszutauschen. Können die notwendigen Grenzabstände zur Versickerung (2 m zur Grundstücksgrenze sowie 6 m zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden) nicht eingehalten werden so ist der Keller in einem wasserundurchlässigen Material auszuführen und/oder es ist mit dem benachbarten Grundstück eine gemeinsame Versickerungsanlage zu errichten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Grünordnerische Maßnahmen

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

4.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen sowie an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster, Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und artgerecht zu erhalten.

Falls Garagen mit Flachdächern errichtet werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

4.2 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 8.800 qm sind landschaftsgerecht zu 70 % mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 30 % sind als Wiese anzulegen.

5. Immissionsschutz

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

Die Lärmschutzwand ist als Gemeinschaftsanlage zu errichten und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten.

(Hinweis: Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.)

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Für Doppelhäuser sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Zwerchhäuser und Dachgauben sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf 2/3 der Trauflänge des Hauses nicht überschreiten.

Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue Dacheindeckung zulässig.

Die Vorgärten (in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Punktraster gekennzeichnet) sind, mit Ausnahme der Zuwegung und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkantstein oder einer Hecke einzufrieden, Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig und max. 1,80 m hoch) zulässig.

7. Hinweise

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.