

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 477

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeicherverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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 17.12.2009 (GV NRW S. 863/975) 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 21.12.2010 (GV NRW S. 688).

- Dreikönigenviertel, Schillerstraße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: November 2011

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 57



BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Baum
- Hecke
- Laterne
- Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hydrant (unterird.)
- Verkehrsschild
- Abbruch

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Gebäudehöhe
- Wandhöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Grünfläche
- Baum zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze und Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagen
- Stellplätze
- Tiefgaragenbereiche mit Zuordnung
- Mindesthöhe der Hecke im entsprechenden Abschnitt
- Vorgärten
- Hecke zu pflanzen
- mit Geh-, Fahr- und Leitrecht zu belastenden Flächen; Gehrecht für Anlieger
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6 der textliche Festsetzung; L1,2 = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Städtebaulicher Entwurf
- Übernahme Tiefgarage
- Parkstand im Straßenraum (tageweise noch nicht fixiert)
- Verdrachflächen für das Vorhandensein von Bombenblindgänger

Für den Entwurf: Niemann+Steege

Düsseldorf, den 18. November 2011
Dr. Niemann

Angemeldet: Dipl.-Ing. Neuenhausen (Plangrundlage) / Niemann+Steege

Neuss, den 18.11.2011
Düsseldorf, den 18. November 2011
Dr. Niemann

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 15.01.2011 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 23.01.2011 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 16.12.2011 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 16.12.2011 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB i.V.m. § 7 und § 41 GO NW am 23.03.2012 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

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

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 15.08.2011 bis 19.08.2011. Die ortsbüchliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23.03.12.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 24.12.2011 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.01.2012 bis 10.02.2012 einschließlich öffentlich ausliegen.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 24.12.2011 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 10.01.2012 bis 10.02.2012 einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.

Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 28.03.12 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Neuss, den 28.03.12
Der Bürgermeister

NIEMANN+STEEGE
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1, 40213 Düsseldorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

- 1 Städtebaurechtliche Festsetzungen**
 - 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Das allgemeine Wohngebiet ist zeichnerisch in die Teilflächen WA 1a und WA 1b sowie WA 2 gegliedert.
 - 1.2 In dem Teilgebiet WA 1a des allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
 - 1.3 In dem Teilgebiet WA 1b des allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB folgende Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - 1.4 In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.5 In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den oberen Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika sowie ggf. erforderlicher Absturzzeichnungen bezogen. Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.
 - 2.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Solarenergie dienen, zulässig.
 - 2.3 In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohnhaus eine Wohnung zulässig.
 - 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 An der Schillerstraße ist im Erdgeschoss ein Vortreten von Bauteilen, die als Windfang an Treppenhäusern dienen, vor die straßenseitig festgesetzte Baugrenze im Erdgeschoss zulässig, wenn diese eine Tiefe von 2,0 m nicht überschreiten und der Baumbestand nicht gefährdet ist.
 - 3.2 In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 m zulässig.
 - 4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen innerhalb der Teilgebiete WA 1a und WA 1b des allgemeinen Wohngebiets unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

- 4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem WA 2 Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3 Innerhalb des Teilgebiets WA 1a des allgemeinen Wohngebiets sind nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken (Spielplatzsatzung) der Stadt Neuss vom 19.12.1997 i.d.F. der Satzung zur Anpassung örtlicher Vorschriften an den Euro vom 9.11.2001 Spielflächen für Kleinkinder in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 185 m² anzulegen.
- 5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den zeichnerisch entsprechend markierten Vorgartenflächen Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
- 6 Grünordnerische Festlegungen**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 sowie Alternative BauGB werden Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag bindend vereinbart werden:

 - 6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 25-30 cm, I und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.2 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
 - 6.3 Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind mit Schnitthecken mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen und als Sichtschutzhecken entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Unterbrechungen für Gartentore zulässig.
 - 6.4 Der verbleibende Ausgleichsbedarf für die Fällung von durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützten Bäumen auf dem Vorhabengrundstück wird außerhalb des Plangebiets gedeckt.
- 7 Mit Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist ein Fahrrecht für Müllfahrzeuge, mittels derer die Abfallbeseitigung aus den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets vorgenommen wird, durch Eintragung einer Baulast zugunsten des Trägers der Abfallentsorgung in der Stadt Neuss, welcher von ihm beauftragte Abfallentsorgungsunternehmen berechtigen darf, zu sichern. Des Weiteren ist für die betreffende Fläche eine Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie von Rettungsdiensten, die im Bereich der Teilgebiete WA 1b und WA 2 eingesetzt werden, durch die Eintragung entsprechender Baulasten zu sichern.
- 8 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 3 und L 4 sowie L 7 und L 8 geführt werden können. Für die übrigen zeichnerisch mit Immissionschutzrechtlichen Festsetzungen belegten Fassadenabschnitte ist mindestens der Lärmpegelbereich III gemäß genannten Normen zugrunde zu legen. Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Neuss mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.
- 9 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

- II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

 - In dem Teilgebiet WA 1a des allgemeinen Wohngebiets sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
 - In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet sind Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hunderter) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
 - Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind soweit auszufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkanstein oder, soweit diese an die Schillerstraße oder an die Straße "An der Oberort" angrenzen, als Zaun bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sonstige Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig. Die Vorgärten sind - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden - unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Sonstige Nebenanlagen sowie Abtragungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite), die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken, auch in Verbindung mit durchgrüntem Drahtmattenzäunen von bis zu 1,40 m Höhe, zulässig. Sonstige Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an Flächen mit Gehrechten für Anlieger sind nicht zulässig. Unterbrechungen der Hecken für Gartentore sind zulässig.
 - Auf dem Grundstück angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken einzuzäunen.
- III Hinweise und Anmerkungen [werden noch ergänzt]**
 - 1. Baugrundrisiken**

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdstöße, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendekontamination etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
 - 2. Kampfmittel**

Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23. Mai 2011 22.5-3-5162024-84/11 bestehen für den Bereich des Vorhabengebiets Stellen mit Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

Sobald bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
 - 3. Bodenschutz**

Ausgeklüffelter Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden.

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

Vorhaben- und Erschließungsplan der
Neusser Bauverein AG, Neuss

Bestandteil des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. V 477
- Dreikönigenviertel, Schillerstraße -

Maßstab 1:500
Neusser Bauverein AG

Geschossigkeit in Relation zur Höhe über NN

V	GHmax = 57,50 m NN
IV	GHWHmax = 54,95 m NN
III	GHWHmax = 51,85 m NN
II	WHmax = 48,00 m NN



LEGENDE

BESTANDSANGABEN

- Bestandsgebäude
- Nebenanlage
- Bestandsbaum
- Zahl der Vollgeschosse
- Laterne
- Höhen über NN (Beispiel)
- Kanalschacht
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Zaun

PLANUNGSANGABEN

- Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Wohngebäude
- Garagen
- Dachflächen mit Anteil Dachbegrünung
- Zahl der Vollgeschosse
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen
- Balkone und Terrassen
- Terrassen
- private Grünflächen
- Überfahrt für Müllfahrzeuge
- Baum innerhalb Geltungsbereich
- Baum außerhalb Geltungsbereich
- Heckenpflanzungen
- Spielplatzflächen
- versiegelte Verkehrsflächen
- sonstige versiegelte Flächen
- Stellplätze
- Umgrenzung Tiefgarage
- Wendespur Kleintransporter



Ansicht Schillerstraße (Straßenbäume sind ausgeblendet) M 1:200

Städtebau und Architektur
pbs architekten Gerlach Krings Böhning
Planungsgesellschaft mbH
Pascalstraße 16
52076 Aachen

Vorhaben- und Erschließungsplan
Niemann+Steeger
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf



Ansicht An der Obererft (Straßenbäume sind ausgeblendet) M 1:200



Querschnitt M 1:200



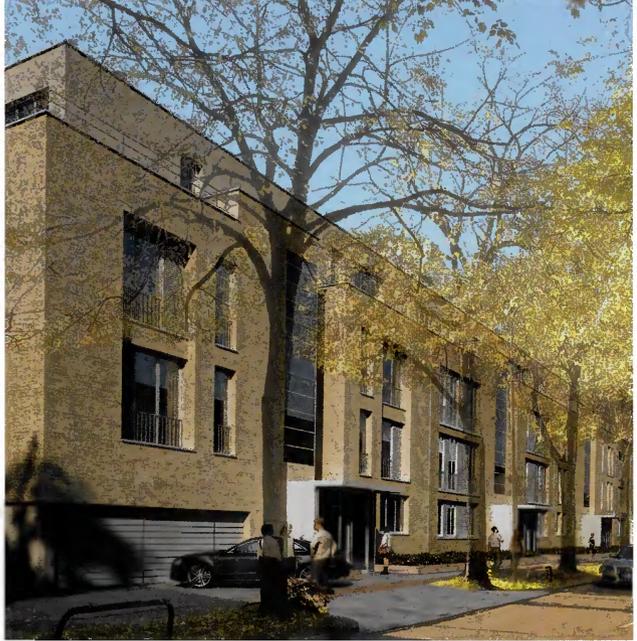
Ansicht Weberstraße M 1:200



Nordansicht Doppelhäuser WA 2 M 1:200



Abwicklung Schillerstraße mit Darstellung der auf der Südseite der Schillerstraße vorhandenen und zu erhaltenden Straßenbäume o.M.



Perspektive Schillerstraße

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 477 VEP
- Dreikönigenviertel, Schillerstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.03.2012 Es gilt die BauNVO 1990

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet ist zeichnerisch in die Teilflächen WA 1a und WA 1b sowie WA 2 gegliedert.
- 1.2 In dem Teilgebiet WA 1a des allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- 1.3 In dem Teilgebiet WA 1a des allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB folgende Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.4 In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.5 In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den oberen Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika sowie ggf. erforderlicher Absturzsicherungen bezogen. Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen.

- 2.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.
- 2.3 In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohnhaus eine Wohnung zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 An der Schillerstraße ist im Erdgeschoss ein Vortreten von Bauteilen, die als Windfang an Treppenhäusern dienen, vor die straßenseitig festgesetzte Baugrenze im Erdgeschoss zulässig, wenn diese eine Tiefe von 2,0 m nicht überschreiten und der Baumbestand nicht gefährdet ist.
- 3.2 In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 m zulässig.

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

- 4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen innerhalb der Teilgebiete WA 1a und WA 1b des allgemeinen Wohngebiets unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- 4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem WA 2 Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3 Innerhalb des Teilgebiets WA 1a des allgemeinen Wohngebiets sind nach Maßgabe der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen auf Baugrundstücken (Spielplatzsatzung) der Stadt Neuss vom 19.12.1997 i.d.F. der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 9.11.2001 Spielflächen für Kleinkinder in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 185 m² anzulegen.

5 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 12, 14 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den zeichnerisch entsprechend markierten Vorgartenflächen Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

6 Grünordnerische Festlegungen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 zweite Alternative BauGB werden Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag bindend vereinbart werden:

- 6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 25-30 cm, I. und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 6.3 Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind mit Schnitthecken mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen und als Sichtschutzhecken entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Unterbrechungen für Gartentore zulässig.

6.4 Der verbleibende Ausgleichsbedarf für die Fällung von durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützten Bäumen auf dem Vorhabengrundstück wird außerhalb des Plangebiets gedeckt.

7 Mit Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche ist ein Fahrrecht für Müllfahrzeuge, mittels derer die Abfallbeseitigung aus den Teilgebieten WA 1b und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets vorgenommen wird, durch Eintragung einer Baulast zugunsten des Trägers der Abfallentsorgung in der Stadt Neuss, welcher von ihm beauftragte Abfallentsorgungsunternehmen berechtigen darf, zu sichern. Des Weiteren ist für die betreffende Fläche eine Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie von Rettungsdiensten, die im Bereich der Teilgebiete WA 1b und WA 2 eingesetzt werden, durch die Eintragung entsprechender Baulasten zu sichern.

8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 3 und L 4 sowie L 7 und L 8 geführt werden können. Für die übrigen zeichnerisch mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen belegten Fassadenabschnitte ist mindestens der Lärmpegelbereich III gemäß genannten Normen zugrunde zulegen. Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Neuss mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit gehalten.

9 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

- In dem Teilgebiet WA 1a des allgemeinen Wohngebiets sind geneigte Dachflächen nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet sind Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkantstein oder, soweit diese an die Schillerstraße oder an die Straße "An der Obererft" angrenzen, als Zaun bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sonstige Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig. Die Vorgärten sind - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden - unversiegelt zu belassen und gärtnerisch

anzulegen. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.

- Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenseite), die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken, auch in Verbindung mit durchgrüntem Drahtmattenzäunen von bis zu 1,40 m Höhe, zulässig. Sonstige Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an Flächen mit Gehrechten für Anlieger sind nicht zulässig. Unterbrechungen der Hecken für Gartentore sind zulässig.
- Auf dem Grundstück angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken einzugrünen.

III Hinweise und Anmerkungen

1 Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

2 Kampfmittel

Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23. Mai Az. 201122.5-3-5162024-84/11 bestehen für den Bereich des Vorhabengebiets Stellen mit Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

3 Bodenschutz

Ausgekoffelter Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden.

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.