

**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**  
**Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beziehen sich für den oberen Bezugspunkt die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (OK max.). Für den unteren Bezugspunkt wird im Bebauungsplan die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des jeweiligen Gebäudes zeichnerisch festgesetzt.  
 Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu 2,0 m auf maximal 20 % der Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt. Der Mindestabstand der Nebenanlagen gegenüber der Außenkante des Hauptbaukörpers beträgt 2,0 m.

**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.  
 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind unterhalb der Geländeoberfläche erstellte bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden, nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen.  
 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind Spielplatzflächen mit den dazugehörigen Spielgeräten nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**  
 Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist durch einen unter der Erdoberfläche liegenden Verbindungsweg zwischen den Kellergeschossen der beiden nördlichen Gebäuden zulässig.  
 Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch Balkone und Terrassenflächen bis zu 2,0 m zulässig.

**4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze (einschließlich Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Mülltonnenstellplätze, gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze und Spielflächen und die dazugehörigen Spielgeräten außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

**6 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für die Hauszuzüge, Feuerwehrladung, Flächen für Fahrradstellanlagen, Mülltonnenstandplätze, Spielplätze und Fußwege intensiv zu begrünen. Die Tiefgarage ist, sofern sie nicht überbaut wird, mit mindestens 0,6 m geeignetem Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

**II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
 Gemäß § 86 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen:  
**Dachform, Dachbegrünung**  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Dächer als Flachdach (FD) auszubilden. Ein Neigungswinkel von maximal 5° ist zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer (FD) als extensives Gründach auszubilden. Mindestens 60 % der Dachfläche sind einzugrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansatz einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossensansatz auf einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.  
**Terrassenüberdachungen, Wintergärten**  
 Ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**Mülltonnenstellplätze**  
 Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster. Die Einfriedung von gemeinschaftlich genutzten Mülltonnenstellplätzen mit Staketitzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m ist zulässig.  
**Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen sind als standortgerechte Hecken mit einer Größe von maximal 1,20 m bzw. an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze von maximal 1,80 m, mit 3 Pflanzern je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Staketitzäune innerhalb der Hecke nur haushalbsitzig zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

**III Kennzeichnungen und Hinweise**

**Artenschutz**  
 Im Rahmen der Bauarbeiten sind die städtische Baumschutzsatzung sowie die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) BtNatSchG zu beachten.  
 Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen. Sollten während der Bau- oder Fallmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtgrün zu informieren. Bei Verdacht auf Vorkommen von Fledermäusen oder Schmetterlingen, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

**Baumschutzsatzung**  
 Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen.

**Bodenschutz**  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodensubstrats ist DIN 19731 zu beachten.  
 Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

**Bodendenkmalpflege**  
 Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DöSchG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

**Erdbeben**  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse B-T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

**Kampfmittel**  
 Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegt ein Kampfmittelverdacht und ein Verdacht auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche muss vor Baubeginn erfolgen. Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.  
 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.

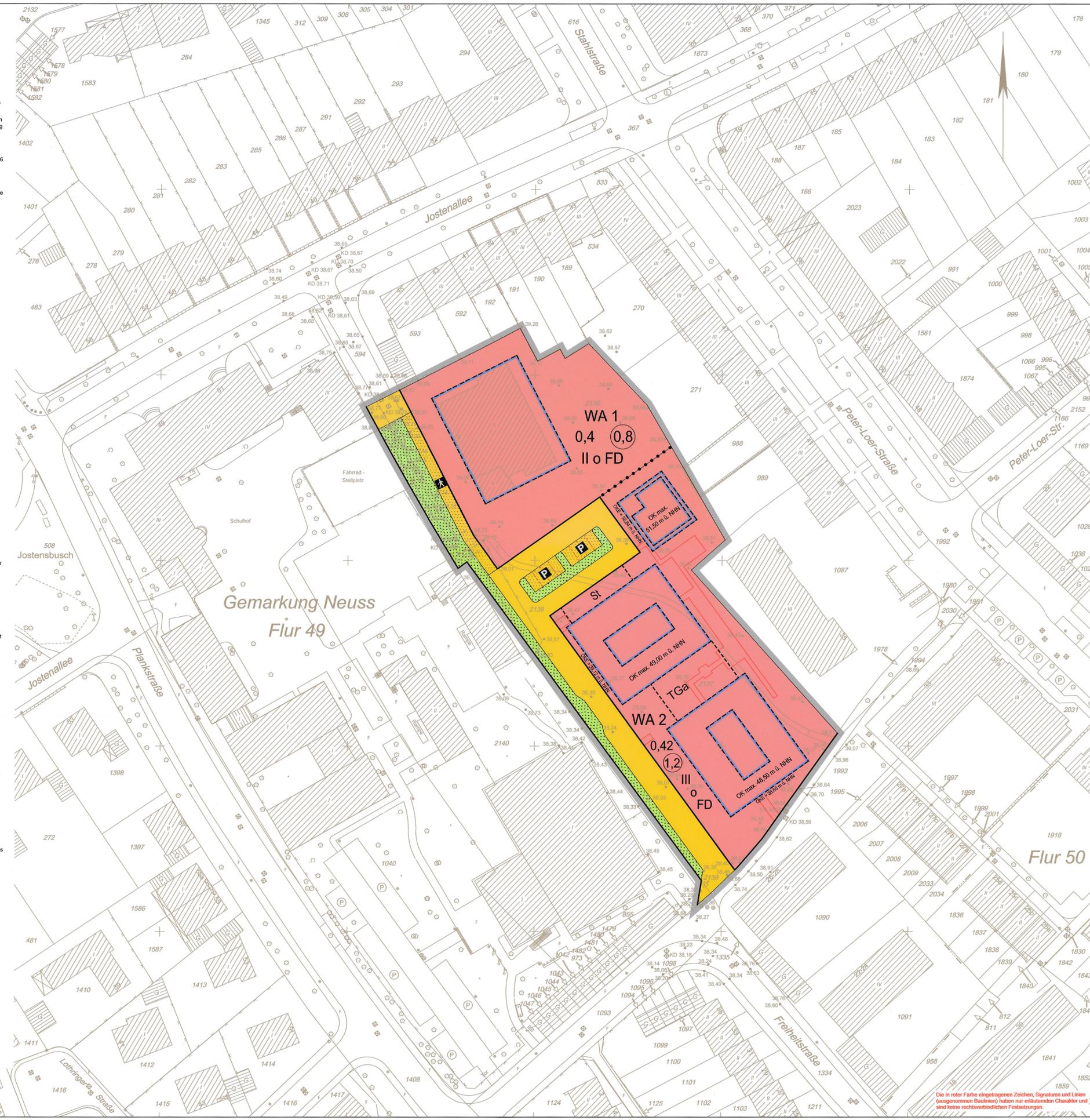
**Luftverkehr**  
 Das Plangebiet liegt im Anlagensicherheitsbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

**Niederschlagswasserbeseitigung**  
 Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zentral, der Wege über deren Schulter und sonstigen befestigten Flächen zentral im Plangebiet zu versickern. Eine Ausnahme besteht darin, dass das Niederschlagswasser der beiden Innenhöfen durch den Regenwasserkanal zugeführt werden kann.

**Lärm durch haustechnische, ortsfeste Anlagen**  
 Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind gemäß folgender Tabelle in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmern, Wohnräume, Büros und Werkstätten etc.) einzuhalten.

Spalte 1 Schallleistungspegel LWA[dB]	Spalte 2 Abstand [m]	Spalte 1 Schallleistungspegel LWA[dB]	Spalte 2 Abstand [m]
36	0,1	63	15,6
39	0,5	66	22,2
42	0,9	69	27,3
45	1,4	72	34,4
48	2,2	75	44,6
51	3,4	78	58,9
54	5,2	81	79,2
57	7,6	84	107,7
60	10,9	87	147,5
		90	202,6

**Gesetze, Verordnungen, Normen**  
 Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 und deren jeweils gültige Entwurfs- oder Neufassung sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.



**Bebauungsplan Nr. 43 / 12**

in der Fassung vom 05.10.2017

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Flächennutzungsverordnung (FlurNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599), der Besondere für das Land Nordrhein-Westfalen (BaU NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) 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 03.02.2015 (GV NRW S. 288).

**- Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße -**  
**Maßstab 1 : 500**

Stand der Planunterlagen: September 2016

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 des Bebauungsplanes Nr. 43/2.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>W Wohnungsbäude</li> <li>WG Wirtschaftsgesetzgebäude</li> <li>G Garage</li> <li>IV Anzahl der Vollgeschosse</li> <li>B Böschung</li> <li>L Laterne</li> <li>40,51 Höhen über NNH</li> <li>K Kanaldeckel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keisergrenze</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Flurstücksnummer</li> <li>Nutzungsgrenze</li> <li>Zaun</li> <li>Hecke</li> <li>Mauer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Kleinstellungsgebiet (§ 2 BauNVO)</li> <li>2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</li> <li>3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</li> <li>4a Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)</li> <li>5 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</li> <li>6 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</li> <li>7 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</li> <li>8 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)</li> <li>9 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</li> </ul>	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSF. FESTSETZUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>0,8 Geschöffelsflächenzahl (GFZ)</li> <li>100,0 Baumsatzung (BMZ)</li> <li>V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze</li> <li>IV Zahl der Vollgeschosse zwingend</li> <li>TH Traufhöhe (Höchstgrenze)</li> <li>FH Firsthöhe (Höchstgrenze)</li> <li>LH Lichte Höhe der Durchfahrt</li> <li>OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</li> <li>OKe Oberkante Fußbodenhöhe Erdgeschoss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a abweichende Bauweise</li> <li>o offene Bauweise</li> <li>g geschlossene Bauweise</li> <li>▲ nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>▲ nur Hausgruppen zulässig</li> <li>▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</li> <li>▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FD Flachdach</li> <li>SD Satteldach</li> <li>PD Puttdach</li> <li>WD Walmdach</li> <li>45° Dachneigung</li> <li>Wh Wohnhaus</li> <li>→ Finstreichung</li> <li>100m Entfernungsgrenze zum nächstgelegenen Wohngebiet (Bestimmung von Wohngebiet gemäß Abstandsmaß) siehe textliche Festsetzungen</li> </ul>

VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsfläche</li> <li>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Fußgängerbereich</li> <li>öffentliche Parkfläche</li> <li>Straßengrün</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Verkehr ohne Ein- und Ausfahrt</li> <li>Einfahrtbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für den Gemeinbedarf</li> <li>Kirche</li> <li>Kultur</li> <li>Kindergarten</li> <li>Schutzraum</li> <li>öffentliche Verwaltung</li> <li>Sockellinie zwischen dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>Parkanlage</li> <li>Friedhof</li> <li>Sportplatz</li> <li>privates Grünfläche</li> <li>Spielplatz</li> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Fläche für Wald</li> </ul>

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plangebietsgrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> <li>Garagen</li> <li>Stellplätze</li> <li>Gemeinschaftsgaragen</li> <li>Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>Tiefgaragen</li> <li>Carport</li> <li>Nebenanlagen</li> <li>Vorgärten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsanleger</li> <li>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>Bäume zu erhalten</li> <li>Bäume zu pflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für Versorgungsanlagen</li> <li>CE Kompakteneinheit</li> <li>Elektrizität</li> <li>Fernwärme</li> <li>Wasser</li> <li>Abfall</li> <li>Abwasser</li> <li>Ablagerung</li> </ul>

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V. <i>[Signature]</i> Stadtplaner	Angefertigt: Liegenschaftsamt und Vermessung Neuss, den 3.10.2017 Der Bürgermeister i.V. <i>[Signature]</i> Stadtplaner Diplom Vermessungsingenieur
--	--

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.  
 vom 24.10.2016 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 18.11.2016 beschlossen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.12.2016  
 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2016 in der Zeit vom 12.12.2016 bis 23.12.2016 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.07.2017  
 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2017 in der Zeit vom 09.08.2017 bis 09.09.2017 ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.  
 Neuss, den 19.08.2017  
 Der Bürgermeister *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan ist am 04.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Neuss, den 04.01.2018  
 Der Bürgermeister *[Signature]*

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

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 43/12  
- Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße –

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 24.01.2018 Es gilt die BauNVO 1990

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beziehen sich für den oberen Bezugspunkt die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (OK max.). Für den unteren Bezugspunkt wird im Bebauungsplan die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des jeweiligen Gebäudes zeichnerisch festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu 2,0 m auf maximal 20 % der Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt. Der Mindestabstand der Nebenanlagen gegenüber der Außenkante des Hauptbaukörpers beträgt 2,0 m.

#### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die notwendigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63 überschritten werden.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind unterhalb der Geländeoberfläche erstellte bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden, nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind Spielplatzflächen mit den dazugehörigen Spielgeräten nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist durch einen unter der Erdoberfläche liegenden Verbindungsweg zwischen den Kellergeschossen der beiden nördlichen Gebäuden zulässig.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch Balkone und Terrassenflächen bis zu 2,0 m zulässig.

### 4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze (einschließlich Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

## **5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Mülltonnenstellplätze, gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze und Spielplatzflächen und die dazugehörigen Spielgeräte außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

## **6 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für die Hauszugänge, Feuerwehrezufahrt, Flächen für Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenstandplätze, Spielplätze und Fußwege intensiv zu begrünen. Die Tiefgarage ist, sofern sie nicht überbaut wird, mit mindestens 0,6 m geeignetem Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen:

### Dachform, Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Dächer als Flachdach (FD) auszubilden. Ein Neigungswinkel von maximal 5° ist zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer (FD) als extensives Gründach auszubilden. Mindestens 60 % der Dachfläche sind einzugrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

### Terrassenüberdachungen, Wintergärten

Ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster. Die Einfriedung von gemeinschaftlich genutzten Mülltonnenstellplätzen mit Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m ist zulässig.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken mit einer Größe von maximal 1,20 m bzw. an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze von maximal 1,8 m, mit 3 Pflanzen je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

### **III Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die städtische Baumschutzsatzung sowie die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) BNatSchG zu beachten.

Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

Sollten während der Bau- oder Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtgrün zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen einzuschalten.

#### **Baumschutzsatzung**

Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen.

#### **Bodenschutz**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

#### **Bodendenkmalpflege**

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

#### **Erdbeben**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

#### **Kampfmittel**

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegt ein Kampfmittelverdacht und ein Verdacht auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche muss vor Baubeginn erfolgen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

### **Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zentral, der Wege über deren Schulter und sonstigen befestigten Flächen zentral im Plangebiet zu versickern. Eine Ausnahme besteht darin, dass das Niederschlagswasser der beiden Innenhöfläichen dem Regenwasserkanal zugeführt werden kann.

### **Lärm durch haustechnische, ortsfeste Anlagen**

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind gemäß folgender Tabelle in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Spalte 1 Schalleistungspegel LWA (dB)	Spalte 2 Abstand (m) WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6

### **Gesetze, Verordnungen, Normen**

Gesetze und Verordnungen sowie die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 und deren jeweils gültige Entwurfs- oder Neufassung sind bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.