

Textliche Festsetzungen

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

1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur in dem Allgemeinen Wohngebiet 42 (WA 42) allgemein zulässig...

II. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Fahrstraße (F) und Gehstraße (G) werden zugunsten der Eigentümer/Bewohner der Grundstücke festgesetzt, die an den jeweiligen mit einem Geh- oder Fahrrecht belegten Weg angrenzen...

III. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1. In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen zulässig...

3. Die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sind den jeweils angrenzenden Hauptgruppen zugeordnet, hiervon abweichend sind in den Reinen Wohngebieten 10-12 (WR 10-12) und in dem Allgemeinen Wohngebiet 44 (WA 44) dem jeweiligen Baugruppe insgesamt zugeordnet...

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

1. Private Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenbeton oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, wasserabweisende Dicke bzw. Regenversickerer) auszuführen...

2. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen: 2.1 Das Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Flächen ist über Versickerungsmulden, Stauraumschichten (mit Versacht) oder sonstige geeignete Versickerungssysteme auf dem Grundstück zu versickern...

V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. In öffentlichen Straßenräumen sind mindestens 50 Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft durch eine fach- und ärgerliche Pflege zu erhalten. Der Stamm, gemessen in 1,00 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben...

VI. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" Nebenanlagen in Form von Gartenläden, Geschäften oder Abfallräumen sowie Müllbehältern oder Schuttsilos für Abfallbehälter nur auf den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig...

VII. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

1. Die Flächhöhe der baulichen Anlagen ist bei der dreigeschossigen Bebauung auf 14,00 m, bei der zweigeschossigen auf 11,50 m begrenzt, jeweils gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erdreichoberfläche...

VIII. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundflächenzahl in Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die zugeordneten Flächenanteile von Stellplatz- und Garagenanlagen hinzuzurechnen...

IX. Vollgeschoss, Geschößflächenzahl, Geschößfläche (§ 20 BauNVO)

1. Die Flächen von Aufbauten in anderen als Vollgeschossen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschößfläche nicht mitzuberechnen.

X. Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO)

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden, bezogen auf die Baulinie, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in folgendem Umfang zulässig: 1. Umstößliche bauliche Anlagen in Form von Treppentritten, vorgelegten Nebeneingängen oder Windargen mit einer Grundfläche bis zu 10 qm dürfen Baufuß und Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,00 m überschreiten...

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauNVO)

1. Hinsichtlich der Dächern gelten folgende Regelungen: In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad zulässig, innerhalb einer überbaubaren Fläche sind Dächer mit gleicher Dachneigung auszuführen...

2. In den Reinen Wohngebieten 4, 14, 17, und 20 (WR 4, WR 14, WR 17 und WR 20) ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die Festsitzung in nord-südlicher Richtung parallel zur Baulinie anzuordnen.

3. Auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen, die an eine seitliche Grundbegrenzung angrenzen, dürfen Garagen nur bis zu einer Frontlänge von insgesamt 12,00 m errichtet werden.

4. Die mit dem Zeichen [Symbol] festgesetzten Erdflächen sind mit Heckpflanzungen zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Hecken sind mit je 3 Gehölzen je 84 m anzulegen und in einer Erzhöhe von mindestens 150 cm zu unterhalten...

5. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 37, 38, 39, 40, 41 sind die nicht bebauten Grundstückeflächen an der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes mit Heckpflanzungen zu begrünen (Erzhöhe) sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6. Bei Errichtung der stützenden und seitlichen Grundbegrenzung sind Hecken, eingegrabte Zäune oder eingegrabte Mauern zu verwenden. Die Befestigung ist dauerhaft gesichert zu unterhalten. Pflanzart und -qualität sind der Planzeile 6 zuzutragen.

7. Die als Flächen für die Abfallabfuhr festgesetzten Außenflächen sind als Flächen für die Verwertung festgesetzter Abfallfraktionen für Toilettenanlagen sind dauerhaft mit Hilfe von Rangiergeräten durch Klär-, Rank- und Schützgeräten zu begrünen oder heckenartig einzufassen. Pflanzart und -qualität sind den Planzeilen 6 und 12 zuzutragen.

8. Nebenanlagen, die direkt an eine Geh- oder Fahrstraße angrenzen, sind mit Schutzzwecken oder begrünter Mauer zum privaten Wohngebiet einzufassen.

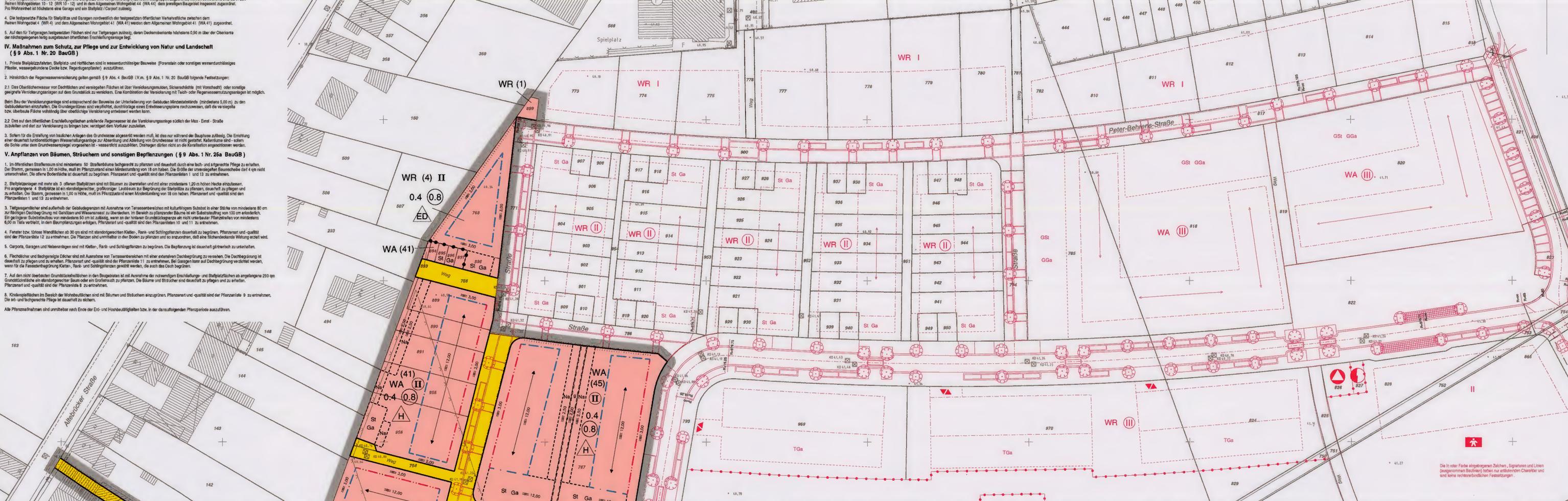
Hinweise:

1. Bei Bodenröhren können Bodenröhren (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenröhren, d.h. Mäuren, alte Gräben, Einwehde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden...

2. Das Plangebiet liegt im Bereich der projektierten Schutzzone II B der Trinkwasserversorgungsanlage Rheinböden. Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Parkplätzen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserversorgungsgebieten (RStWVG) anzuwenden.

3. Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und als Grünflächen ausgewiesen sind, sind als Vorbehaltsflächen für den Betrieb festgeschrieben. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Belahren mit Fahrzeugen wegen einer verbleibenden Verdichtung des Bodens unzulässig.

4. Der Oberboden ist durch Abschleichen im Bereich von Überschießflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustellen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die Verwertung des Bodensubstrats für bodenmechanische Maßnahmen in der K 30 ist anzuhängen.



STADT NEUSS logo and title 'Bebauungsplan Nr. 404/2 Blatt 1'. Includes the text 'Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern' and 'Stand der Planunterlage: Februar 1998'.

Legend for 'BESTANDSANGABEN' (existing features) and 'MAB DER BAULICHEN NUTZUNG' (planning parameters like GRZ, GFZ, etc.).

Legend for 'BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE' (building types and lines) and 'ART DER BAULICHEN NUTZUNG' (land use types like VWS, WR, etc.).

Legend for 'BAUORDNUNGSRICHTL. FESTSETZUNGEN' (building order regulations) and 'VERKEHRSLINIEN' (traffic lines).

Legend for 'FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF' (public use areas) and 'GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN' (green and agricultural areas).

Legend for 'FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN' (supply facilities) and 'SONSTIGE PLANZEICHEN' (other planning symbols).

Legend for 'NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME' (informational takeover) and various symbols for green spaces and other features.

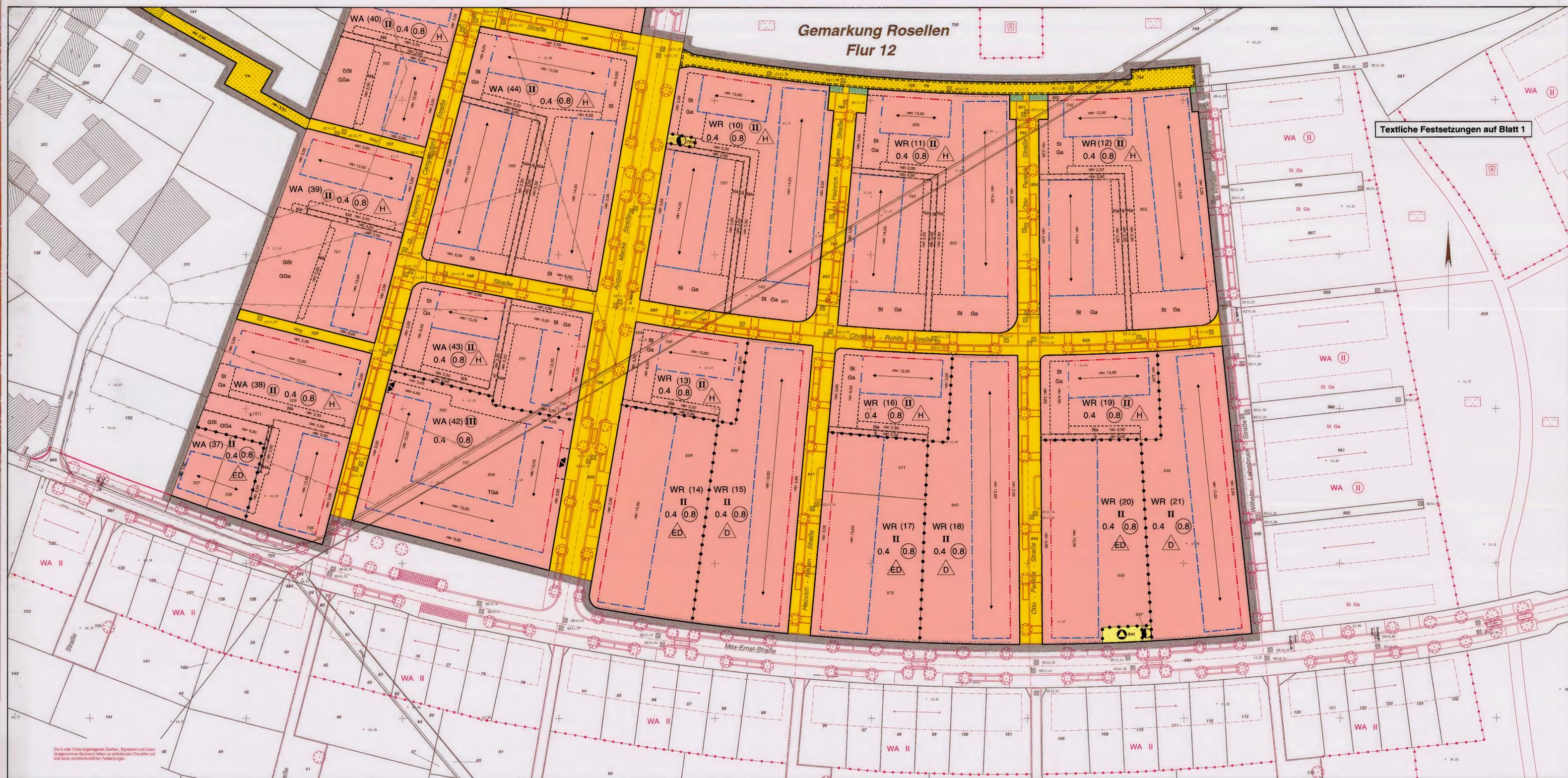
Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 07.5.1998 and 07.5.2001.

Official signatures and stamps, dated 07.5.1998 and 07.5.2001.

Official signatures and stamps, dated 07.5.2001.

Gemarkung Rosellen Flur 12

Textliche Festsetzungen auf Blatt 1



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 404/2 Blatt 2
 Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
 Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. S. 2411), der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 22.01.1999 (BGBI. S. 132) in Verbindung mit der Flächennutzungsverordnung vom 16.12.1998 (BGBI. S. 38) und der Bauordnung NW § 86 vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- Allerhöchster, Baugebiet A -
 Maßstab 1 : 500
 Stand der Planunterlagen: Februar 1998
 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. 404.

BESTANDSANGABEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
<ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Blauchung Baum Zaun Laternen Höhen über NN Kanalschacht 	<ul style="list-style-type: none"> Kontingenz Gemarkungsgrenze Flüchtigkeitsgrenze Flurstücksgrenze Flurstücknummer Nutzungserlösgrenze Hecke Mauer 	<ul style="list-style-type: none"> Baulinie Baugrenze 	<ul style="list-style-type: none"> WS Kleinstwohngelände (§ 5 Bau-NVO) WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau-NVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau-NVO) WB Besondere Wohngebiete (§ 4a Bau-NVO) MB Dorfgebiet (§ 5 Bau-NVO) ME Mischgebiet (§ 6 Bau-NVO) GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau-NVO) 	<ul style="list-style-type: none"> FD Flächendeckend SD Siedlungsgebiet PD Pädagogisch ID Industriegebiet als Vollgeschos 45 Dachneigung 46 nur Doppelhäuser zulässig 47 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> Streifenverkehrsfläche Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung F+R Fußweg und Radweg öffentliche Parkfläche Hallestelle Strahlgarten 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für den Gemeinbedarf Küchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen Kultur Kindergarten öffentliche Verwaltung Post 	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche Spielplatz (Bauspiel) Festplatz Parkanlage Friedhof Sportplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität Festsetzung Abfall Abwasser Versickerungsgrube 	<ul style="list-style-type: none"> Planungsgebietsgrenze Abgr. untersch. Nutzung Fahrtrecht zugunsten der Milchkühe Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gehrecht Fahrtrecht Leitungsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzzone Wasserschutzzone Fläche für Baugebiet Denkmalgeschützt Graben Gefälle Gemeinschaftsplatz Tiefgarage Nebenanlagen Bäume zu pflanzen Blüme zu erhalten
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Die Überstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte sollte die geometrische Endgültigkeit der städtebaulichen Planung werden bestätigt. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Dieser Plan ist gemäß § 3(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 07.05.2001 beschlossen worden. Die Aufstellung wurde am 07.05.2001 beschlossen. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 07.05.2001 bis 07.05.2001. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.05.2001 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2001 bis 07.05.2001 öffentlich ausliegen. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragenen. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.05.2001 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2001 bis 07.05.2001 öffentlich ausliegen. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 19(1) BauGB mit 67 und 541 000 MW am 07.05.2001 als Sitzung beschlossen. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Gemäß § 19(2) BauGB ist dieser Bebauungsplan an 07.05.2001 öffentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 19(2) BauGB vorgelegen (siehe Verfügung vom AZ). Düsseldorf, den 07.05.2001 Der Bürgermeister [Signature]	

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 404/2
- Allerheiligen / Baugebiet A -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.02.1999 Es gilt die BauNVO 1990

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

1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur in dem Allgemeinen Wohngebiet 42 (WA 42) allgemein zulässig; in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind sie gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

II. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Fahrrechte (f) und Gehrechte (g) werden zugunsten der Eigentümer 1 Bewohner der Grundstücke festgesetzt, die an den jeweiligen mit einem Geh- oder Fahrrecht belegten Weg angrenzen.
2. Leitungsrechte (l) werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

III. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1. In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen zulässig. Für Stellplätze, die innerhalb einer Garagenzufahrt, d.h. vor Garagen angeordnet sind, dürfen zusätzlich die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze / Baulinie (Vorgartenbereich) in Anspruch genommen werden, wenn diese begrünbar, versickerungsfähig ausgebildet werden.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten 37, 38, 39, 40 und 41 (WA 37, 38, 39, 40 und 41) dürfen in den seitlichen Abstandsflächen (i.S.d. § 6 BauO NW)
 - zu den in west-östlicher Richtung verlaufenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) zwischen den Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten WR 4 und WA 41, WA 40 und WA 41, WA 39 und WA 40 sowie WA 38 und WA 39;
 - zu den in den Allgemeinen Baugebieten WA 38, 39 und 40 mit Gehrechten belasteten Flächen, sowie in den Baugebieten WA 37, 38, 39 und 40 angrenzend an die westliche Grenze des Bebauungsplanes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Fluchten der Baulinien bzw. Baugrenzen Stellplätze bzw. Garagen sowie Müllbehälter oder Schränke für Abfallbehälter bis zu den bezeichneten Begrenzungslinien aufgestellt bzw. errichtet werden.
3. Die festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sind den jeweils angrenzenden Hausgruppen zugeordnet, hiervon abweichend sind sie in den Reinen Wohngebieten 10 - 12 (WR 10 - 12) und in dem Allgemeinen Wohngebiet 44 (WA 44) dem jeweiligen Baugebiet insgesamt zugeordnet. Pro Wohneinheit ist höchstens eine Garage und ein Stellplatz / Carport zulässig.

4. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze und Garagen nordwestlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zwischen dem Reinen Wohngebiet 4 (WR 4) und dem Allgemeinen Wohngebiet 41 (WA 41) werden dem Allgemeinen Wohngebiet 41 (WA 41) zugeordnet.
5. Auf den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind nur Tiefgaragen zulässig, deren Deckenoberkante höchstens 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage liegt.

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

1. Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke bzw. Regenfugenpflaster) auszuführen.
2. Hinsichtlich der Regenwasserversickerung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:
 - 2.1 Das Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Versickerungsmulden, Sickerschächte (mit Vorschacht) oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist möglich.

Beim Bau der Versickerungsanlage sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände (mindestens 5,00 m) zu den Gebäudekanten einzuhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, durch Vorlage eines Entwässerungsplans nachzuweisen, daß die versiegelte bzw. überbaute Fläche vollständig über oberflächige Versickerung entwässert werden kann.
 - 2.2 Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Regenwasser ist der Versickerungsanlage südlich der Max-Ernst-Straße zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen bzw. verzögert dem Vorfluter zuzuleiten.
3. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaft funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet. Kellerräume sind - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 50 Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft durch eine fach- und artgerechte Pflege zu erhalten. Der Stamm, gemessen in 1,00 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 1 und 13 zu entnehmen.
2. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zur Begrünung der Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm, gemessen in 1,00 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 1 und 13 zu entnehmen.

3. Tiefgaragdächer sind außerhalb der Gebäudegrenzen mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit kulturfähigem Substrat in einer Stärke von mindestens 80 cm zur flächigen Dachbegrünung mit Gehölzen und Wiesenansaat zu überdecken. Im Bereich zu pflanzender Bäume ist ein Substratauftrag von 100 cm erforderlich. Ein geringerer Substrataufbau von mindestens 50 cm ist zulässig, wenn an der hinteren Grundstücksgrenze ein nicht unterbauter Pflanzstreifen von mindestens 6,00 m Tiefe verbleibt, in dem Baumpflanzungen erfolgen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 10 und 11 zu entnehmen.
4. Fenster bzw. türlose Wandflächen ab 30 qm sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 12 zu entnehmen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird.
5. Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
6. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 11 zu entnehmen. Bei Garagen kann auf Dachbegrünung verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen gewählt werden, die auch das Dach begrünen.
7. Auf den nicht überbauten Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten ist mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen ab angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 8 zu entnehmen.
8. Kinderspielflächen im Bereich der Wohnbauflächen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 9 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.

VI. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen sowie Müllsammelplätzen oder Schränken für Abfallbehälter nur auf den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
2. Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 6 qm und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der hierdurch verursachte zusätzliche Eingriff ist auf dem privaten Grundstück auszugleichen.

VII. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

1. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bei der dreigeschossigen Bebauung auf 14,00 m, bei der zweigeschossigen auf 11,50 m begrenzt, jeweils gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.
2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bei der dreigeschossigen Bebauung auf 10,00 m, bei der zwingend zweigeschossigen Bauweise auf 4,50 - 6,50 m und bei der bis zu zweigeschossigen Bauweise auf höchstens 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.

VIII. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der festgesetzten Bauweise "Hausgruppe" sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die zugeordneten Flächenanteile von Stellplatz- und Garagenanlagen hinzuzurechnen.

IX. Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzuberechnen.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet 42 (WA 42) ist die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

X. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, bezogen auf die Baulinie, ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in folgendem Umfang zulässig:

1. Unselbständige bauliche Anlagen in Form von Treppentürmen, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 10 qm dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,00 m überschreiten.
2. Zurückspringende Fassadenteile bis zu 4,00 m Breite, die der Gliederung des Baukörpers dienen, dürfen ausnahmsweise bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurückspringen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Hinsichtlich der Dachformen gelten folgende Regelungen:
In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45 Grad zulässig. Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind Dächer mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Andere Dachformen oder Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn in einem Straßenabschnitt (zwischen zwei Kreuzungsbereichen),
 - in dem beidseitig der Straße die gleiche Bauweise festgesetzt ist, für die Bebauung entlang dieses Straßenabschnitts die gleiche Dachform und -neigung gewährt wird;
 - in dem beidseitig der Straße eine unterschiedliche Bauweise festgesetzt ist, die gleiche Dachform und -neigung innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche gewählt wird.
2. In den Reinen Wohngebieten 4, 14, 17, und 20 (WR 4, WR 14, WR 17 und WR 20) ist bei der Errichtung von Doppelhäusern die Firstrichtung in nord - südliche Richtung parallel zur Baulinie auszurichten.
3. Auf den für Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen, die an eine seitliche Grundstücksgrenze angrenzen, dürfen Garagen nur bis zu einer Frontlänge von insgesamt 12,00 m errichtet werden. Weitere angrenzende Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports auszuführen.
4. Die mit dem Zeichen  festgesetzten Einfriedigungen sind mit Heckenpflanzen zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Hecken sind mit je 3 Gehölzen je lfd. m. anzulegen und in einer Endhöhe von mindestens 150 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 6 zu entnehmen.
5. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 37, 38, 39, 40, 41 sind die nicht bebauten Grundstücksflächen an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes mit Heckenpflanzen zu begrünen (Einfriedigung) sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Hecken sind mit je 3 Gehölzen je lfd. m. anzulegen und in einer Endhöhe von mindestens 150 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 6 zu entnehmen.

6. Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken, eingegrünte Zäune oder eingegrünte Mauern zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzenliste 6 zu entnehmen.
7. Die als Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzten Aufstellflächen für Wertstoffcontainer sowie als Flächen für die Versorgung festgesetzten Aufstellflächen für Trafostationen sind dauerhaft mit Hilfe von Rankgerüsten durch Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen oder heckenartig einzufassen. Pflanzenart und -qualität sind den Pflanzenlisten 6 und 12 zu entnehmen.
8. Nebenanlagen, die direkt an eine mit Gehrecht belegte Fläche angrenzen, sind mit Sichtschutzhecken oder begrünten Mauern zum privaten Wohnweg einzufassen.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Unterer Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Das Plangebiet liegt im Bereich der projektierten Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinbogen. Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Parkplätzen in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzuwenden.
3. Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und als Grünflächen ausgewiesen sind, sind als Verbotfläche für den Baubetrieb festgeschrieben. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen wegen einer vermeidbaren Verdichtung des Bodens unzulässig.
4. Der Oberboden ist durch Abschieben im Bereich von Überschüttungsflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustraßen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die Verwendung des Bodenaushubs für bodenmodellierende Maßnahmen an der K 33 ist anzustreben.