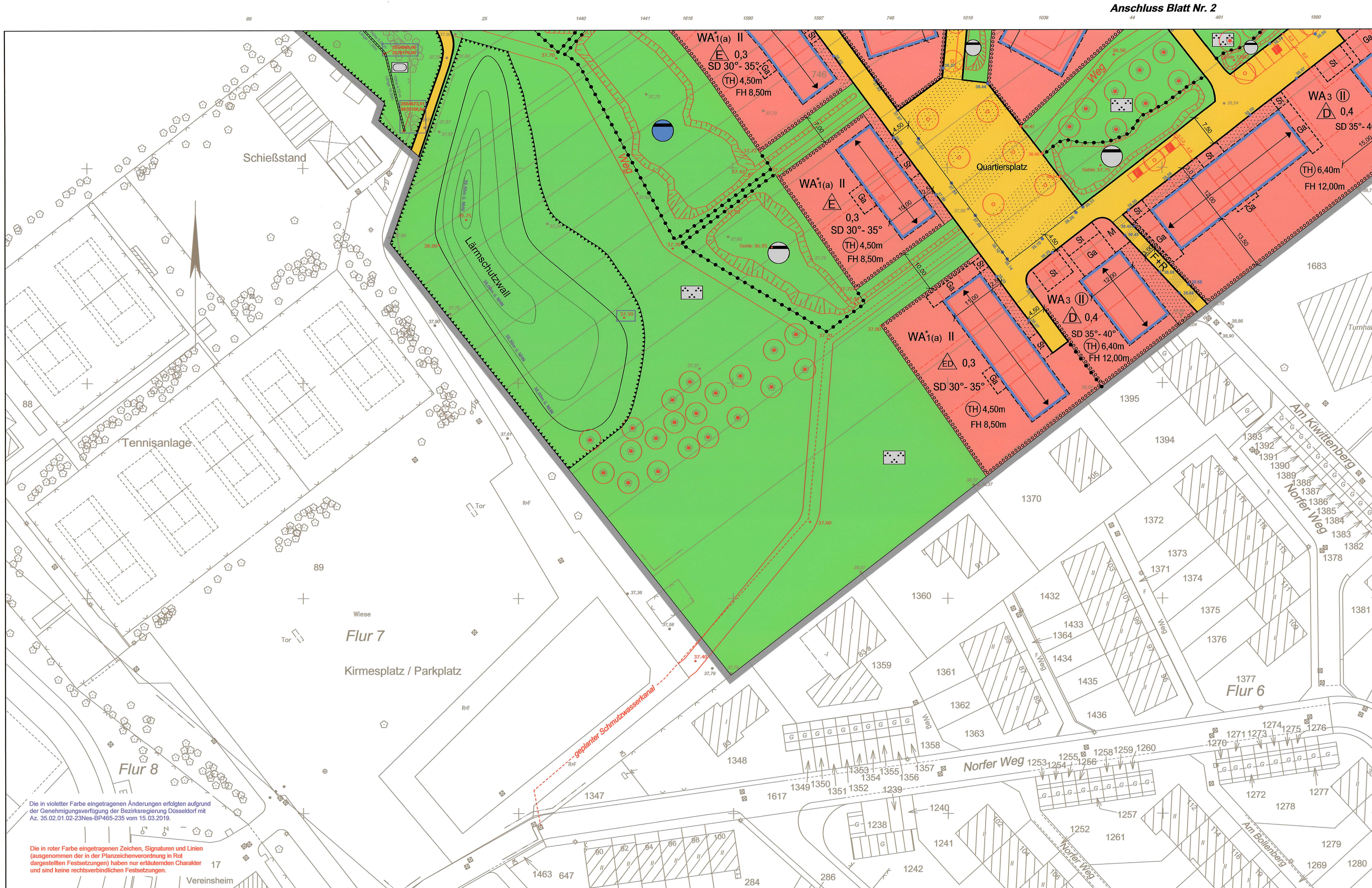

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die vorgesehenen Ausnahmen Nr. (3) (Anlagen für Verwaltung), Nr. (4) (Gartenbaubetriebe) und Nr. (5) (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die mit der Bezeichnung * gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete (WA) können erst dann bebaut und genutzt werden, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand und die festgesetzte Wallanlage (vgl. Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen) vollständig errichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe, Wandhöhe und Gebäudehöhen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen bei der Dachform Flachdach (FD) als maximale Gesamthöhe (GH) und bei der Dachform Satteldach (SD) als maximale Firsthöhe (FH) gemäß Einschrieb festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist bei der Dachform Satteldach der First und bei der Dachform Flachdach die Oberkante der Attika.
Die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen (WH) gelten für Gebäude mit der Dachform Flachdach (FD) und sind auf den obersten Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika innerhalb einer jeweils gesondert durch Baugrenzen bestimmten Teilfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezogen.
Die Traufhöhe (TH) ist gemäß Einschrieb festgesetzt und gilt für Gebäude mit der Dachform Satteldach. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Über- und Unterschreitungen des Traufhöhenmaßes sind um max. 15 cm zulässig.
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gesamthöhe (GH) durch untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) bis maximal 2,0 m Höhe und auf maximal 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gesamthöhe (GH) durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, bis maximal 2,0 m Höhe und auf maximal 50 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
Entsprechende Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäusern um mindestens 1 m von der Attika zurückzuversetzen.

2.2 Bezugspunkt für zulässige Trauf, Wand- und Gebäudehöhen:
Die Höhe des zugehörigen Bezugspunktes an der Straßenbegrenzungslinie ist der Plandarstellung (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4) zu entnehmen.
Sollte dies ausnahmsweise nicht möglich sein, gilt für den Bezugspunkt an der maßgeblichen Straßenbegrenzungslinie folgendes:
- bei freistehenden Gebäuden ist der Bezugspunkt an der Mitte des Gebäudes zur zugehörigen Erschließungsanlage zu nehmen,
- für Doppelhäuser ist der Bezugspunkt der Schnittpunkt der Grundstücksgrenze zum angebauten Nachbarn mit der Straßenbegrenzungslinie,
- bei Hausgruppen ist der Bezugspunkt an der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Hausgruppe zu nehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 23 BauNVO)

3.1 Terrassen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen für die Anlage von Terrassen die festgesetzten Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3 m überschritten werden.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt zusätzlich, dass Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Terrassen um bis zu 10 % zulässig sind.

3.2 Wintergärten, eingeschossige Anbauten und Terrassenüberdachungen
Terrassenüberdachungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Terrassenüberdachungen in Erdgeschosshöhe im direkten Anschluss an das Wohngebäude die festgesetzten Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3 m überschreiten.
Wintergärten und eingeschossige Anbauten
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1(b) sowie WA 2 und WA 3 dürfen Wintergärten und eingeschossige Anbauten in Erdgeschosshöhe im direkten Anschluss an das Wohngebäude die festgesetzten Baugrenzen zu den Gartenflächen an einer Seite um bis zu 3 m überschreiten. Die Höhe der Anbauten darf 3,5 m nicht überschreiten, gemessen über dem unter 2.2 beschriebenen Bezugspunkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

3.3 Balkone
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 dürfen Balkone die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Dabei dürfen die Balkone in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ½ der Fassadenbreite einnehmen.

3.4 Tiefgaragen
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die Baugrenze durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch diese baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

4. Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und 4 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Straßen ist zeichnerisch über die Festsetzung einzelner Höhenpunkte (Deckenhöhe in NHN) festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (Damit sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen im festgesetzten Vorgartenbereich nicht zulässig.)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind ausschließlich offene Stellplätze und diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO ist in dem mit WA 4 bezeichneten Baufeldern außerhalb der Baugrenze eine Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
Ausnahmsweise können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Behindertenstellplätze außerhalb der oben genannten festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zugelassen werden.

5.2 Garten- und Gartengerätehäuschen, Abstellräume
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garten- und Gartengerätehäuschen sowie Abstellräume nur innerhalb der überbaubaren Flächen und darüber hinaus innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Garten- und Gartengerätehäuschen sowie Abstellräume nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 Nr. 1 BauO NRW)

6.1 Anzahl der Wohneinheiten
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 400 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücks-größen von 400 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.
6.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit
In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohneinheit festgelegt.

7. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind landschaftsähnlich zu begrünen. Innerhalb der Parkanlage sind Wasserflächen sowie naturnahe Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser, befestigte Flächen für Erholungs- und Spielplatzeinrichtungen sowie Spielgeräte, Wegeflächen und gestalterische begrünte Geländeerhebungen (Wallanlage) in einer Höhe bis zu 3 m zulässig.

8. Ökologische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Erschließungsstraßen (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 40 Bäume der Gehölzliste A in Abhängigkeit von den Parkplätzen und Zufahrten zu pflanzen. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben beträgt mindestens 6 m². Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz" (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz" sind zur Gliederung des Platzes mindestens 6 Bäume der Gehölzliste A zu pflanzen. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben beträgt mindestens 6 m². Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade" (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade" sind mindestens 13 Bäume der Gehölzliste A zu pflanzen. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben beträgt mindestens 6 m². Die Gehölze sind Art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen

8.4 Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünanlage

Parkanlage
Die Parkanlage ist offen mit 70% Rasen/Wiesenflächen und 30% Gehölzflächen anzulegen. Zur Strukturierung der Parkanlage sind zu pflanzen:
- je 2 m² ein Strauch
- je 150 m² ein Baum II. Ordnung
- je 250 m² ein Baum I. Ordnung

Geeignete Arten sind der Gehölzliste B zu entnehmen. Alle Gehölze sind Art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Naturnahe Versickerung
Innerhalb der mit dem zeichnerischen Symbol „Versickerung" gekennzeichneten Bereiche sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden und landschaftlich gestalteten Wiesensenken anzulegen. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

Versickerung/Teichanlage
Innerhalb der mit dem zeichnerischen Symbol Versickerung/Teichanlage" gekennzeichneten Bereich ist eine Wasserfläche mit einer Fläche von ca. 630 m² und einer Tiefe von mind. 1,80 m anzulegen. Die Teichanlage dient zugleich dazu, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser zurückzuhalten und über die Uferzone zu versickern. Der Uferbereich der Wasserfläche ist flach zu modellieren und naturnah mit Gräsern, Uferstauden und Schilf zu bepflanzen.

8.5 Begrünung von Tiefgaragen (Ausgleichsmaßnahme innerhalb der allgemeinen Wohngebiete)
Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 0,6 m starken Wurzelsubstrat-Schicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

8.6 Dachbegrünung (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete)
Die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen. Es ist eine Sedumsprossensaat, z.B. Rasenstandardmischung RSM 6.1, 80g/qm, auf einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht zu verwenden. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

8.7 Eingrünung der privaten Stellplatzanlagen des WA 4 und 5 (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete)
Private Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, die im Verbund hergestellt werden, sind zu allen angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen intensiv mit Hecken oder Strauchpflanzungen der Gehölzliste C einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.
Private Stellplatzanlagen sind mit Bäumen der Gehölzliste A zu begrünen; je 4 Stellplätze ist ein Baum der Gehölzliste A zu pflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Verbindung mit den Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 8.4 werden wie folgt zugeordnet:
- den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 5) zu 94,45%
- der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" zu 4,25%
- der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage" (Lärmschutzwand) zu 1,3%.

Externer Ausgleich
Die externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Hinweis „Externer Ausgleich") werden den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Erschließungsstraßen) und der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

8.9 Gehölzlisten

Gehölzliste A: Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen, zur Eingrünung von Stellplatzanlagen sowie festgesetzte Einzelbäume	
Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus in Sorten	Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilla in Sorten	Linde
Zelkova serrata	Zelkove
Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, 4x verpflanzt, mit Drahtballen)	

Gehölzliste B: Gehölze im Bereich der öffentlicher Grünflächen	
Baumarten	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle/Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus in Sorten	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche/Wildkirsche
Pyrus in Sorten	Birnenbaum
Quercus	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Tilla platyphyllos	Sommer-Linde
Mindestqualität: Baum II. Ordnung/Großstrauch, Mindestqualität Heister, 200-250 cm hoch und Baum I. Ordnung, Qualität Stammbusch/Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang	
Straucharten /Landschaftsgehölze	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crategus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Mindestqualität: 2x verpflanzt, mindestens 80-100 cm Höhe	

Gehölzliste C: Eingrünung von Stellplatzanlagen, Abfallbehältern und Einfriedungen	
Hecken/Straucharten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Rankgewächse/Kletterpflanzen	
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche / Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Deck- und Ziersträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylopsis pauciflora	Glockenhasel
Chaenomeles in Sorten	Zierquitte
Weigela in Sorten	Weigelie
Mindestqualität: Heckenpflanzen, Heister, 2 x verpflanzt, mindestens 100-125 cm Höhe	

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Lärmschutzwand
Auf dem Gelände der Freizeitanlage des Bürgerschützenvereins Uedesheim (Teilfläche Gemarkung Uedesheim, Flur 7, Flurstück 89) ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,70 m bis 5 m über Gelände und auf einer Länge von 40 m gem. Planeinschrieb zu errichten. Die Wand ist so auszuführen, dass mindestens eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung" der ZTV-Lsw 06 von DLr > 24 dB erzielt wird.

Lärmschutzwall
Im Bereich der entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine Lärmschutzanlage in Form eines Walls, der in die Parkanlage gestalterisch integriert wird, mit einer wirksamen Gesamthöhe von bis zu 2 m (Oberkante entspricht Kronenlinie mit 39,5 NHN) bezogen auf die Höhenlage der Parkanlage von 37,5 NHN herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die in den einzelnen Abschnitten der Lärmschutzanlage einzuhaltenden Höhen sind in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet.

9.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen:
Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Im gesamten Geltungsbereich müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewerte Schalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Schallpegelbereich III (siehe Tabelle) erforderlich sind.

	1	2	3	4	5
	Raumarten				
BP 465	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume1) und ähnliches
	erf. R'w,res (DIN 4109 (1989)) bzw. R'w,ges (DIN 4109 (2016)) des Außenbauteils in dB				
nicht dargestellt	1	bis 55	35	30	-
nicht dargestellt	2	56 bis 60	35	30	30
LPB 3	3	61 bis 65	40	35	30
nicht festgesetzt	4	66 bis 70	45	40	35
nicht festgesetzt	5	71 bis 75	50	45	40
nicht festgesetzt	6	76 bis 80	2)	50	45
nicht festgesetzt	7	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.
Für Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone, ist durch ergänzende bauliche Maßnahmen (z. B. durch Teil- oder Vollverglasungen oder über Abschirmwände) sicherzustellen, dass auf diesen Flächen der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 von 55 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder es sich durch die endgültige Neufassung der DIN 4109 Änderungen ergeben.

Schallgedämmte Lüftungen
Im gesamten Geltungsbereich sind in für zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer u.ä.) geeignete schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Der Nachweis der genannten Festsetzungen ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

10. Wasserrecht gem. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWGNW) i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und privaten befestigten Flächen flächig oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

II Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Höhenlage zu Grundstücksgrenzen, Abgrabungen
Die Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der Erschließungsanlage/n übernehmen. Abgrabungen sind nicht zulässig.
Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 i. V.m mit textlicher Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

Dachform und Dachneigung
Es sind nur die Dachformen und Dachneigungen gemäß Einschrieb im Plan zulässig. (Ein Walm- oder Krüppelwalmdach ist somit nicht zulässig).
Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ohne Versatz in einer Ebene zu führen.
Flachdächer (FD) sind ausschließlich mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser
In den allgemeinen Wohngebieten darf die Länge aller Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt 2/3 der jeweiligen Trauflänge inklusive des Dachüberstands nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachterrassen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Zwerchhäuser nur mit einer Breite von bis zu 3,50 m (Außenmaß) zulässig.
Der First von Dachaufbauten und -einschnitten sowie Zwerchhäusern muss sich mindestens 1 m unter dem Hauptfirst befinden.

Dachfarbe
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind zur Dacheindeckung von Satteldächern (SD) nur anthrazitfarbene bis dunkelgraue Pfannen / Dachsteine, nicht glänzend, zulässig.

Dachüberstände
In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Dachüberstand (traufseitig) bis maximal 0,30 m zulässig.

Fassadenmaterialien
In den allgemeinen Wohngebieten ist als Fassadenmaterial nur weißer Putz zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zusätzlich als Fassadenmaterial auch Holz- oder Klinker (rot, rotbraun) zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten dürfen untergeordnete Fassadenanteile (weniger als 30 % je Fassade) andersfarbig verputzt sowie in Holz, Klinker, Schiefer oder Beton ausgeführt werden. Bei aneinandergebauten Gebäuden (Doppelhäuser und Hausgruppen) ist diese Fassadengestaltung in Material und/oder Farbton der Nachbarbebauung anzupassen.

Garagen
Garagen sind der Fassadengestaltung der Hauptfassade in Material und/oder Farbton anzupassen.

Vorgärten
Die Vorgärten (siehe zeichnerische Signatur „privater Vorgarten") sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sowie Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Einfriedungen und Heckenpflanzungen
Auf den im Bebauungsplan mit der Signatur „Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereichen sind Hecken der Gehölzliste C anzulegen und dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,60 m bis 1,80 m zu erhalten. Als alternative Einfriedung ist zusätzlich eine Kombination von Hecke (straßenseitig) und offenen / transparenten Zaun (gartenseitig) mit maximaler Höhe von 1,60 m zulässig.
Im dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Öffnung in der mit der Signatur „Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereich für die Anlage einer Tiefgarageneinfahrt nebst Sichtfeld mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig.
In den mit der Signatur „Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereichen sind untergeordnete Öffnungen für Hauseingänge und andere Zuwegungen zulässig, die dem Gesamteindruck der überwiegend geschlossenen Einfriedung nicht entgegenstehen.

Abfallbehälter
In den Bereichen WA 4 und WA 5 sind Abfallbehälter entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterstellschränken unterzubringen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen. Im Freien aufgestellte Abfallbehälter / Abstellplätze sind mit Hecken (Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen) der Gehölzliste C einzufassen und insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen.

Werbeanlagen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 1 m x 1 m zulässig. Es sind nur unbeleuchtete und nicht angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

Warenautomaten
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Warenautomaten nicht zulässig.

III Hinweise

Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Starkregen, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
Vor der Durchführung eventuell erforderlicher Bohrungen (z.B. zur Erdwärmenutzung) sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Niederschlagswasser
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (vgl. planungsrechtliche Festsetzung I.10). Die mögliche Versickerungsmethode richtet sich jeweils nach Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Boden- und Bauverhältnissen. Es wird empfohlen, die Art der Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss abzustimmen. Die Einleitung des Niederschlagswassers durch Versickerung in den Untergrund bedarf nach §§ 8, 9 und 10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die - spätestens mit der Einreichung des Bauantrags - bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen ist. Informationen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung sowie Antragsvordrucke sind auf der auf den Internetseiten des Rhein-Kreises Neuss zu finden.

Nutzung von Erdwärme und Wärmepumpen
Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Grundstücksgröße und -zuschnitt und der jeweils errichteten Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers der Einsatz von Erdwärmesonden und Wärmepumpen ggf. nicht oder nur reduziert möglich ist. Die Durchführung der Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück ist vorrangig vor dem Einbau von Erdwärmesonden und Wärmepumpen.

Bauvorsorge Starkregenereignisse
Für das Baugebiet liegt ein Versickerungskonzept vor, welches vorsieht, dass das Regenwasser der öffentlichen Straßen in offenen Rinnen zu den naheliegenden Grünflächen transportiert und dezentral versickert wird.
Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke empfohlen alle Öffnungen der Baukörper wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen zu Haus und Garage höher als das Straßenniveau für das betroffene Grundstück anzuordnen bzw. anderweitige technische Maßnahme gegen Überflutung zu treffen.

Wasserwirtschaft
Sollte beabsichtigt werden, Recycling- Material o. ä. einzubauen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Auf Grund des Grundwasserstandes im Plangebiet ist voraussichtlich für die Errichtung der Tiefgaragen eine Grundwasserhaltung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür vorab eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.
~~Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die in den Karten der Bezirksregierung Düsseldorf (durch Verfügung in Kraft getreten am 17.06.2011) zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt ist.~~
Die Fläche ist ~~ebenfalls~~ erfasst in den Karten der Bezirksregierung Düsseldorf zum Hochwasserrisikomanagement (von 2013). Die Karte für das Hochwasserszenario HQ100 (100-jährliches Hochwasser) zeigt, dass das Plangebiet im Schadensfall potentiell in Teilen mit einer Wassertiefe von bis zu 1 m überflutet werden könnte. Im Hochwasserszenario HQ extrem ~~(HQ 500 d.h. 500 jähriges Hochwasser)~~ wird das Plangebiet als überschwemmt dargestellt.

Immissionen
Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschimmissionen sowie jährlich wiederkehrende Geräuschimmissionen durch Volkfeste auf dem nahegelegenen Schützenplatz/Kirmesplatz.
Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1), die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel	Abstand (m)
LWA (dB)	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

Ökologie und 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.
Um die baubedingt mögliche Tötung von Individuen, im Bebauungsplan Nr. 465 insbesondere der Arten (Feldlerche, Zwergfledermaus, Feldsperling, Mehlschwalbe, Waldohreule) zu vermeiden, dürfen Arbeiten der Baufeldräumung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit bzw. während der Überwinterungszeit (November bis Ende Februar) stattfinden.
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 für Quartiers-plätze einzuschalten.

Externer Ausgleich
Neben den festgesetzten Maßnahmen und Flächen im Plangebiet selbst erfolgt die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Auf der Teilfläche Gemarkung Uedesheim, Flur 8, Flurstück 43 mit einer Größenordnung von mindestens 6.950m² (Kommunaler Flächenpool der Stadt Neuss) werden auf der heutigen Ackerfläche die Realisierung und Entwicklung von (Feucht-) Wiesen und die Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahmenfläche, die sich im Eigentum der Stadt Neuss befindet. Die Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen der Raumordnung.

Bodendenkmal
Konkrete Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird jedoch ausdrücklich hingewiesen. Bei Verdachtsflächen sind die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

Bodenschutz und Altlasten
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.

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

Kampfmittel
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe auf dem Flurstück 89 (Flur: 7 / Gemarkung: Uedesheim) vor. Die Überprüfung der zu überbauten Fläche auf dem besagten Flurstück wird daher empfohlen.
Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

DIN-Normen
Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 465 Blatt 3
- Uedesheim, Am Kreuzfeld -

in der Fassung vom 03.04.2019
Der Bebauungsplan besteht aus 4 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), die §§ 3, 17 bis 28, 86 Absatz 1 Nummer 2 und 3, Absatz 5 bis 7 und Absatz 11 und § 87 der Landesbauordnung 2016 vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005), sowie Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) 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 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).
Hinweis: Das Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW beinhaltet in Artikel 1 die Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018).

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: August 2015

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. 422.

BESTANDSANGABEN
Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude; Garage; IV Anzahl der Vollgeschosse; Böschung; Baum; Laterne; Kanaldeckel; Stahlbetonmast; Doppelmast; Kreisgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 135 Flurstücksnummer; Nutzungsartengrenze; Zaun; Hecke; Mauer; 40,51 Höhen über NHN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO); WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO); WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO); MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO); MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO); GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO); GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO); SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
0.4 Grundflächenzahl (GRZ); (0.7) Geschoßflächenzahl (GFZ); 10.0 Baumassenzahl (BMZ); GH Gesamthöhe (Höchstgrenze); WH Wandhöhe (Höchstgrenze); V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze; (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend; (TH) Traufhöhe zwingend; FH Firsthöhe (Höchstgrenze); LH Lichte Höhe der Durchfahrt; OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
E nur Einzelhäuser zulässig; D nur Doppelhäuser zulässig; H nur Hausgruppen zulässig; DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig; ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; a abweichende Bauweise; o offene Bauweise; g geschlossene Bauweise; Baulinie; Baugrenze

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ.
FD Flachdach; SD Satteldach; PD Pultdach; WD Walmdach; 45° Dachneigung; Whs Wohnhaus; Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche; Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; F Fußweg; R Radweg; Quartiersplatz; Promenade; P öffentliche Parkfläche; Straßenbegrenzungslinie; 43.27 festgesetzte Höhen über NHN (Anschlag Rundbord + 2 cm); Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Fläche für den Gemeinbedarf; Kirche; Kultur; Kindertagesstätte; Schutzraum; öffentliche Verwaltung; Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN
öffentliche Grünfläche; Spielplatz (Mit dem Spielbereich B bzw. C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - MBl. NW 1974 S.1072 SMBl.NW S.2311); Parkanlage; Friedhof; Sportanlage; private Grünfläche; Versickerung; Versickerung / Teichanlage

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
Fläche für Versorgungsanlagen; CE Compakteinheit; Elektrizität; Fernwärme; Wasser; Abfall; Abwasser; Ablagerung

SONSTIGE PLANZEICHEN
Plangebietsgrenze; Bäume zu erhalten - Empfehlung; Bäume zu erhalten; Bäume zu pflanzen - Vorschlag; Bäume zu pflanzen; Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Hecke zu pflanzen; 2554651,12 5670183,54 Lagekoordinate Lärmschutzwand in Gauss-Krüger als Hinweis; Lärmschutzwand; 43.27 geplante Höhen über NN als Hinweis; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Ga Garagen; St Stellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen; GSt Gemeinschaftsstellplätze; Tg Tiefgaragen; Sammelstelle für Müllbehälter / Abfallbehälter; privater Vorgarten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Fläche für Bahnanlagen; Landschaftsschutzgebiet

Für den Entwurf:
Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
i.V. i.A.
Beigeordneter Amtsleiter
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Angefertigt:
Liegenschaften und Vermessung Neuss,
den 28.11.2018
Der Bürgermeister
i.V. i.A.
Stadtkämmerer Diplom Vermessungsingenieur
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 28.11.2018
Diplom Vermessungsingenieur
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2011 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 10.02.2012 beschlossen.
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.01.2013 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2011 in der Zeit vom 21.01.2013 bis 06.02.2013 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.08.2017 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 29.09.2017 beschlossen.
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2018 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 28.11.2017 in der Zeit vom 09.10.2018 bis 09.11.2018 ausgelegen.
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 02.10.2018 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 14.12.2018 als Satzung beschlossen worden.
Neuss, den 19.12.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Neuss, den 19.12.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Az.: 35.02.01.02-23Nes-BP465-235
Düsseldorf, den 15.03.2019
(handschriftlich: Die Genehmigung erfolgt mit Nebenbestimmungen.)
Bezirksregierung
Im Auftrag
(handschriftlich: siehe Blatt 1+2)

Den Nebenbestimmungen der Bezirksregierung Düsseldorf zum Bebauungsplan wurde beigetreten.
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2019 wurde per Dringlichkeitsbeschluss vom Bürgermeister, einem Ratsmitglied und den Vorsitzenden des BZA Uedesheim am 25.04.2019 beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2019 wird hiermit ausgefertigt.
Neuss, den 02.05.2019
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes am 15.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses erfolgte durch den Rat der Stadt Neuss am
Neuss, den
Der Bürgermeister