

Bebauungsplan Nr. 070 "Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße" im Ortsteil Hochneukirch

-Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB-

Planzeichnung

UTM-Koordinaten in ETRS89

Nr.	Rechts	Hoch
1	322469.7729	566258.4704
2	322464.6979	566257.1132
3	322470.1438	566249.4732
4	322467.5179	566250.5397
5	322469.1079	566248.1216
6	322464.1987	566254.4022
7	322470.4274	566244.4833
8	322491.1970	566210.3179
9	322497.1404	566210.2336
10	322436.9425	566204.4551
11	322469.7719	566208.7659
12	322468.7445	566209.4624
13	322471.2471	566201.7119
14	322516.4957	566204.7399
15	322473.5123	566198.5843
16	322519.1058	566205.1040
17	322474.3767	566196.9576
18	322520.5836	566190.4613
19	322433.2457	566178.8243
20	322443.7273	566173.2147
21	322465.7649	566161.3209
22	322477.5951	566184.1945
23	322517.8024	566167.1923
24	322433.5240	566174.5127
25	322439.1456	566175.5141
26	322449.1776	566176.0587
27	322516.4712	566193.2339
28	322521.4694	566176.3930
29	322527.4367	566179.1606
30	322467.1741	566173.1617
31	322528.7798	566161.1917
32	322529.5515	566169.8077
33	322522.9872	566188.0347
34	322524.5792	566165.2144
35	322441.0662	566150.3079
36	322535.2184	566149.8737
37	322538.7192	566147.9073
38	322552.1046	566147.1476
39	322533.6866	566145.9227
40	322518.9141	566144.9840
41	322519.5865	566142.9197
42	322529.9759	566143.1262
43	322538.0912	566143.1266
44	322537.8771	566137.7116
45	322521.17079	566136.2010
46	322521.0623	566136.5365
47	322565.7671	566133.0046
48	322572.6275	566134.1894
49	322567.2351	566130.4070
50	322621.0048	566111.4166
51	322604.5687	566099.3524
52	322594.5242	566093.4646
53	322590.3010	566091.4680
54	322580.7198	566090.4412
55	322575.4535	566086.3666
56	322563.0702	566087.3656
57	322582.9540	566087.3171
58	322574.9451	566082.3766
59	322569.9394	566081.1937
60	322565.1350	566081.1163
61	322570.5522	566081.5442
62	322571.1706	566081.3966
63	322571.6365	566081.6438
64	322571.8934	566081.1638

WA 4	II
0,4	0
SD, PD, FD, ZD	ED
TH max. 6,50 m	
FH max. 11,00 m	

WA 1	II
0,5	0
SD	ED
TH max. 6,50 m	
FH max. 12,50 m	

WA 3	II
0,4	0
SD	ED
TH max. 6,50 m	
FH max. 11,00 m	

WA 2	II
0,4	0
SD	ED
TH max. 6,50 m	
FH max. 11,00 m	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)

II Anzahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe, als Höchstmaß in mÜNN

gr Gebäudehöhe, als Höchstmaß in mÜNN

o offene Bauweise

SD Dachform Satteldach

ZD Dachform Zeltdach

PD Dachform Pultdach

FD Dachform Flachdach

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsfächchen

Öffentliche Straßenverkehrsfächchen

Private Straßenverkehrsfächchen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ga Garagen, Carports und Stellplätze

Sonstige Planzeichen

M Müllabstellplatz

Vorgartenbereiche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

geplante Grundstücksgrenzen

maßgeblicher Außenlärmspegel nach DIN 4109:2018 in dB (A)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubereich) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubereich) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die ermittelte Grundfläche darf durch die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die privaten Straßenverkehrsfächchen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptgebäude. Bei Staffeldächern ist die Traufhöhe die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedackte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochliegenden Dachschindels als zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als maximal zulässige Firsthöhe der Dachabschluss des obersten Geschosses.

Der Abstand zwischen der an der Zufahrtsseite gelegenen Straßenbegrenzungslinie und den Garagen und Carports muss mindestens 1,00 m betragen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze durch Garagen, Carports und Stellplätze um bis zu 2,00 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Gartebänke dürfen einen umbauten Raum von insgesamt 75 m³ nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist die maximal zulässige Grundflächenzahl einzuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Bezugspunkt ist die Ausbaubahn der Straßengrenze (Oberkante Rasenbord) an die das Grundstück grenzt, gemessen in die Mitte des jeweiligen Baugrundsstücks. Maßgeblich ist die angabene, werrden die geplante Straßentiefe. Bei Erdgründstücken ist die Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, maßgeblich. Bei der erschließenden Straße handelt es sich um die Straßenvorfläche, bei der die Zuwegung zur Haustür anschließt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarwärme um bis zu 1,00 m ist allgemein zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale zulässige Geschosshöhe innerhalb des Plangebietes wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Staffelgeschoss

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Dachterrassen auf dem Staffelgeschoss sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baugruben festgesetzt. Die von der jeweiligen Haupterschließung abgewandten Baugruben dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Ständer, Ecken, bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 % der Gebäudebreite bzw. -länge sind.

Terrassen- und Terrassenbedeckungen sowie Balkone und Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Vorkästen, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallschutzniveaus der Geräte und Maschinen die angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedingten Immissionsort (nach DIN 4109: Schallimmission, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Die Erhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zu wahren.

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden auf Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (vom 05.10.2022, Bericht Nr.-VL 8028-1.1) folgende Festsetzungen getroffen:

Schallschutzmaßnahmen - Verkehrslärm

Bei Neu-, Um- und Umbau von Gebäuden mit schutzbedingten Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmspegel (L_A) zu treffen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauteildämm-Maße R_{eq,1} + L₁ + K_{eq,2} + D₁ sind:

La

der maßgebliche Außenlärmspegel nach DIN 4109-2:2018-01

KRaumt = 25 dB

für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

KRaumt = 30 dB

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsraum, Büroräume und Ähnliches

KRaumt = 35 dB

für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

R_{eq,1} + L₁ = 11 dB

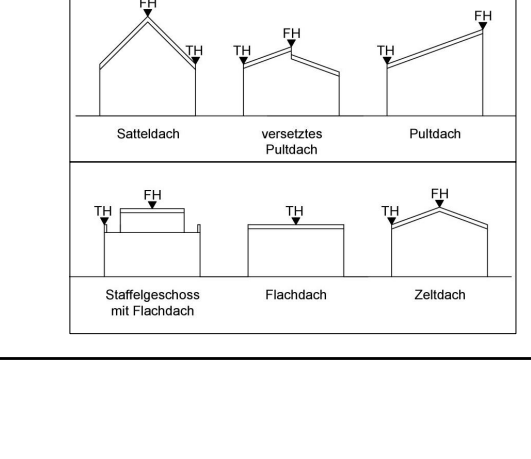
für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

R_{eq,1} + L₁ = 30 dB

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsraum, Büroräume und Ähnliches

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bautechnischen Anlagenstandes nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmspegel L_A vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmspegels erfolgt nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2:2018-01.



Schallschutzmaßnahmen - Lüftungsanlagen

Für Schallschäume sind bei einem Beurteilungswert von > 45 dB(A) nach geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämmte Lüftungsanlagen, vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind der nachfolgenden Bauweise zu entnehmen:

Eine Vorsteigerung der Vorgartenzonen sowie die fachliche Gestaltung und Bepflanzung mit Kies, Schotter oder Steinmaterial sowie Kunstrasen ist unzulässig.

Zufahrten zu Garagen und Carports, Stellplätze, erforderliche Zuwegungen zur Hausengangsart sowie Feuerwehraußeneingänge sind im Bereich der festgesetzten Vorgärten zulässig. Durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Feuerwehraußeneingänge dürfen maximal 50% der festgesetzten Vorgartenbereiche in Anspruch genommen werden.

Bei der Errichtung der Flächen als Vorgartenbereich definiert, die an die erschließende Straße angrenzen. Die Gestaltung des zweischichtig dargestellten Vorgartenbereichs entlang der übrigen Verkehrsflächen kann von den Festsetzungen für Vorgartenbereiche abweichen.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Vorkästen oder anderen begrünenden Einflüssen von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

Die unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen.

Als Teil des Bauantrags ist die Baugenehmigungsbehörde von dem Antragsteller ein Freiflächenentwurfplan vorzulegen. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Der Antragsteller hat mit dem Freiflächenentwurfplan die Einhaltung der genehmigten Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen und darzustellen.

Öffentliche Grünflächen

Im Baumbestand ist ein Brustkasten für Stäre zu platzieren.

Plananzbindung

Der als Plananzbindung in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum (Kastanie) ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Bauelemente

Die Höhe der Einfriedungen an der erschließenden Straße vor der Straßenfront des Gebäudes darf maximal 1,00 m betragen.

Die Höhe der übrigen Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)

Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°, Zeltdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

Untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

Dacheindeckung und Dachbegrünung

Geeignete Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus Dachpflaster in den Farbton anthrazit, braun oder rot auszuführen. Darüber hinaus ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Glasene Dacheindeckungen, von denen in der Regel eine unangenehme Blendwirkung ausgeht, sind unzulässig.

Flachdächer von Hauptbaukörpern sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begrünte Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Friedensmaße

Ein zumindest temporäres Quartiersverbot von Friedensmäßen ist in den Gebieten des Geltungsbereichs nicht gütlich auszuschließen, v.a. in der zentral stehenden Eiskastanie sowie in einer Speichthöhe an einem Kreisbaum innerhalb der angrenzenden Privatgärten im Vorfeld von Rodungen, ungenutzten Jahresst, ist eine Besatzkontrolle durch einen Fachbiologen sowie ein damit einhergehender Verschleiß von potenziellen Quartiersstrukturen durchzuführen.

Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiersverbotes in den betroffenen Gebieten ist die Unter Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. In der Regel sind die Rodungen einzustellen, bis die Friedensmaße eigenständig ausgefallen sind und ein Ausgleich in Form von künstlichen Quartieren (Friedensmäßen) ist vorzunehmen.

Die Fassaden sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer, Titan-Zink etc.) einzudecken.

Überwiegend angeordnete Dachbauten sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Geschosshöhe ist zwingend einzuhalten.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf allen Dachformen zulässig.

Fassadenmaterialien

Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in weißer bis grauer Leittfarbe sowie Klinker bzw. Backstein mit matter Oberfläche zulässig. Als untergeordnetes Material kann andersfarbige Putz sowie Holz und Zink verwendet werden.

Mischformen von Putzfassaden und Verbundwerkstoffen sind zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen mindestens 5,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückgeräumt.

Garagen sind in Farbe und Material dem Hauptbaukörper anzupassen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken der heimischen Laubbäume sowie Maschenzaune und Stabenzaune, die mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe zu integrieren sind, zulässig. Sichtschutzelemente sind unzulässig. Die Zäune müssen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,10 m einhalten.

Die Höhe der Einfriedungen an der erschließenden Straße vor der Straßenfront des Gebäudes darf maximal 1,00 m betragen.

Die Höhe der übrigen Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der nachfolgenden Planliste bestehen:

Feldahorn, Hanbuche, Weiden, Liguster, Eibe, Hainbuche, Buchsbaum (2 x verschult, mit Bäumen 60 - 100 cm)