

# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 57 / 22

### - Weißenberg, Nibelungenstraße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: August 2005

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

BESTANDANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
[Symbol] Wohngebäude	[Symbol] Kreisgrenze	[Symbol] Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)	[Symbol] Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
[Symbol] Wirtschaftsgebäude	[Symbol] Gemarkungsgrenze	[Symbol] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)	[Symbol] Besondere Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
[Symbol] Garage	[Symbol] Flurgrenze	[Symbol] Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)	[Symbol] Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
[Symbol] Anzahl der Vollgeschosse	[Symbol] Flurstücksgrenze	[Symbol] Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)	
[Symbol] Mischung	[Symbol] Flurstückskennung		
[Symbol] Baum	[Symbol] Nutzungsgartengrenze		
[Symbol] Laterne	[Symbol] Zaun		
[Symbol] 40,51 Höhen über NN	[Symbol] Hecke		
[Symbol] Kanaldeckel	[Symbol] Mauer		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE			BAUORDNUNGS FESTSETZUNGEN		
[Symbol] 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	[Symbol] offene Bauweise	[Symbol] FD Flachdach	[Symbol] 0 Giebelbauweise	[Symbol] SD Satteldach	[Symbol] PD Putzdach	[Symbol] WD Walmdach	[Symbol] 45° Dachneigung	[Symbol] Firstrichtung
[Symbol] 0,2 Geschosshöhezahl (GFZ)	[Symbol] geschlossene Bauweise	[Symbol] nur Einzeihäuser zulässig	[Symbol] nur Doppelhäuser zulässig	[Symbol] nur Hausgruppen zulässig	[Symbol] nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	[Symbol] nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
[Symbol] Baumassenzahl	[Symbol] nur Einzeihäuser zulässig							
[Symbol] Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze								
[Symbol] Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze								
[Symbol] Zahl der Vollgeschosse zwingend								
[Symbol] Traufhöhe (Höchstgrenze)								
[Symbol] FH Firsthöhe (Höchstgrenze)								
[Symbol] LH Licht Höhe der Durchfahrt								
[Symbol] OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)								

VERKEHRSFÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN	
[Symbol] Straßenverkehrsfläche	[Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	[Symbol] Fläche für den Gemeinbedarf	[Symbol] Kirche	[Symbol] Öffentliche Grünfläche	[Symbol] Spielplatz
[Symbol] F Fußweg	[Symbol] öffentliche Parkfläche	[Symbol] Kultur	[Symbol] Kindergarten	[Symbol] Friedhof	[Symbol] Platz für den Spielplatz
[Symbol] Straßebegrenzungslinie	[Symbol] Schutzraum	[Symbol] Schutzraum	[Symbol] öffentliche Verwaltung	[Symbol] Fläche für die Landwirtschaft	[Symbol] Fläche für Wald
[Symbol] (38,00) Straßenhöhe, gestrichelt	[Symbol] Ein- und Ausfahrten	[Symbol] Fläche für die öffentliche Verwaltung	[Symbol] Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen		
[Symbol] -- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt					

SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
[Symbol] Pflanzbegrenzung	[Symbol] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	[Symbol] Wasserfläche	[Symbol] Fläche für Behaltenanlagen
[Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	[Symbol] Blumen zu entfernen		
[Symbol] Gasse	[Symbol] Blumen zu pflanzen		
[Symbol] Stellplätze	[Symbol] Blumen zu erhalten		
[Symbol] Gemeinschaftsgartengasse	[Symbol] Hecke zu pflanzen		
[Symbol] Gemeinschaftsstellplätze	[Symbol] Sträucher zu erhalten		
[Symbol] Tiefgaragen	[Symbol] Lärmchutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5		
[Symbol] Carport			
[Symbol] Nebenanlagen			

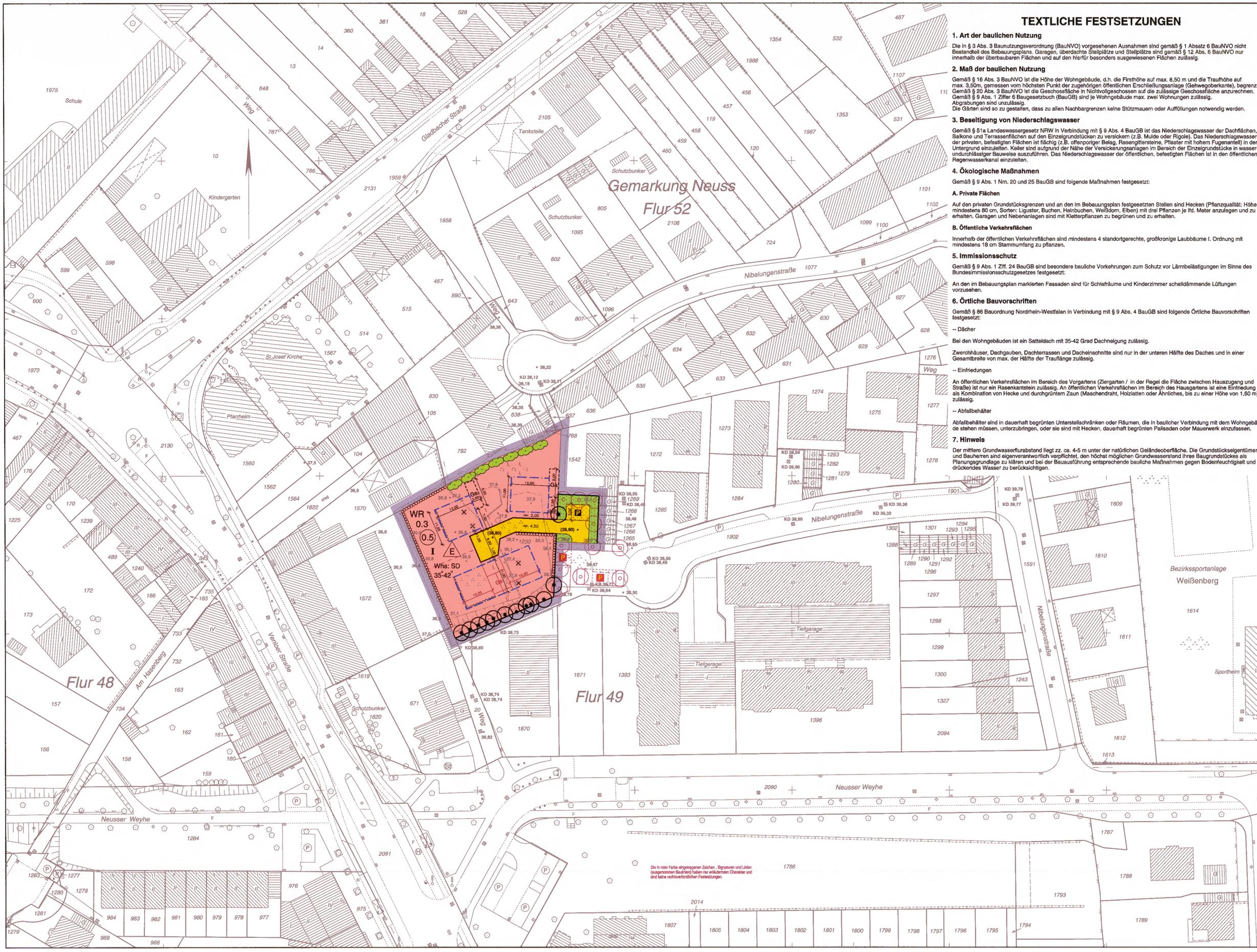
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	
[Symbol] Fläche für Versorgungsanlagen	[Symbol] CE Gemeinschafts-CE
	[Symbol] Elektroabfall
	[Symbol] Fernwärme
	[Symbol] Wasser
	[Symbol] Abfall
	[Symbol] Abwasser
	[Symbol] Abkliegung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der Wohngebäude, d.h. die Firsthöhe auf max. 8,50 m und die Traufhöhe auf max. 3,50m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche in Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Abgrabungen sind unzulässig. Die Gärten sind so zu gestalten, dass zu allen Nachbargrenzen keine Stützmauern oder Auffüllungen notwendig werden.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen auf den Einzelgrundstücken zu versickern (z.B. Mulde oder Rigole). Das Niederschlagswasser der privaten, befestigten Flächen ist flächig (z.B. offener Belag, Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fuganteil) in den Untergrund einzulassen. Keller sind aufgrund der Nähe der Versickerungsanlagen im Bereich der Einzelgrundstücke in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen, befestigten Flächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- Ökologische Maßnahmen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
**A. Private Flächen**  
Auf den privaten Grundstücksgrenzen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken (Pflanzenqualität: Höhe mindestens 80 cm, Sorten: Liguster, Buchen, Hainbuchen, Weißdorn, Eiben) mit drei Pflanzen je lfd. Meter anzulegen und zu erhalten. Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und zu erhalten.

- Öffentliche Verkehrsflächen**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 4 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Immissionsschutz**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.  
An den im Bebauungsplan markierten Fassaden sind für Schließräume und Kinderzimmer schalldämmende Lütungen vorzusehen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:  
-- Dächer  
Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 35-42 Grad Dachneigung zulässig. Zwerchhäuser, Dachgauben, Dachterrassen und Dachschneitten sind nur in der unteren Hälfte des Daches und in einer Gesamtbreite von max. der Hälfte der Traufbreite zulässig.  
-- Einfriedungen  
An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkantstein zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedung als Kombination von Hecke und durchgrüntem Zaun (Maschendraht, Holzlaten oder Ähnliches, bis zu einer Höhe von 1,80 m) zulässig.  
-- Abfallbehälter  
Abfallbehälter sind in dauerhaft begrünten Unterterschränken oder Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen, oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünter Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

**7. Hinweis**  
Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 4-5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Die Grundstückseigentümer und Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen.



Die in roter Farbe eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Bauführer) haben nur vorläufigen Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Bürgermeister</p> <p>[Signature]</p> <p>[Signature]</p> <p>Bürgermeister</p> <p>1. Lt. Stadtplanungsamt</p> <p>2. Lt. Vermessungsamt</p> <p>Angliederung: Liegenschafts- und Vermessungsamt Neuss, den 23.1.2006</p>	<p>Die Überarbeitung der Bestandsanlagen mit dem Liegenschaftskataster und der Orientierung sowie die gemeinnützige Einseitigkeit der städtebaulichen Planung werden bestätigt.</p> <p>Neuss, den 23.1.2006</p> <p>[Signature]</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>1. Lt. Vermessungsamt</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 21 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 25.02.03 gültig festgesetzt.</p> <p>Die Aufteilung der öffentlichen Grünflächen und Anlagen erfolgt am 26.02.03</p> <p>gez. Napp</p> <p>Neuss, den 26.02.2003</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die öffentliche Verfügung und Anordnung zum Plangebiet erfolgte gemäß § 31a BauGB in der Zeit vom 16.05.2003.</p> <p>Die verbindliche Bekanntmachung der öffentlichen Verfügung und Anordnung erfolgte am 26.08.2003</p> <p>gez. Napp</p> <p>Neuss, den 26.08.2003</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 20 BauGB mit dieser Plan mit Begründung gemäß § 30c BauGB in der Zeit vom 16.09.05</p> <p>gez. Napp</p> <p>Neuss, den 16.09.2005</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.10.2005 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 30c BauGB in der Zeit vom 03.11.2005 bis 05.12.2005 öffentlich ausgelegt.</p> <p>gez. Napp</p> <p>Neuss, den 05.12.2005</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschlagenen Änderungen gemäß § 30c BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 17.12.2006 gültig festgesetzt.</p> <p>Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.</p> <p>1.6. AUG. 2006</p> <p>Neuss, den 1.6. AUG. 2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.02.2006 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 30c BauGB in der Zeit vom 07.03.2006 bis 07.04.2006 öffentlich ausgelegt.</p> <p>1.6. AUG. 2006</p> <p>Neuss, den 1.6. AUG. 2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 19 (1) BauGB Nr. 57 und 51, 30 NVO am 14.06.2006 als Satzung beschlossen.</p> <p>1.6. AUG. 2006</p> <p>Neuss, den 1.6. AUG. 2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 19 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 16.06.2006 in Kraft getreten.</p> <p>1.6. AUG. 2006</p> <p>Neuss, den 1.6. AUG. 2006</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 19 (3) BauGB vorgelegten gültige Verfügung vom 14.2.07</p> <p>Düsseldorf, dem Stadteltern Rat Düsseldorf in Auftrag</p> <p>Neuss, den 14.2.07</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 19 (3) BauGB ist der Bebauungsplan am 14.2.2007 in Kraft getreten.</p> <p>Neuss, den 14.2.2007</p> <p>Der Bürgermeister</p>

# **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan 57/22

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.06.2006 Es gilt die BauNVO 1990

## **1. Art der baulichen Nutzung**

Die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der Wohngebäude, d.h. die Firsthöhe auf max. 8,50 m und die Traufhöhe auf max. 3,50 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche in Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

Abgrabungen sind unzulässig.

Die Gärten sind so zu gestalten, dass zu allen Nachbargrenzen keine Stützmauern oder Auffüllungen notwendig werden.

## **3. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen auf den Einzelgrundstücken zu versickern (z.B. Mulde oder Rigole). Das Niederschlagswasser der privaten, befestigten Flächen ist flächig (z.B. offenporiger Belag, Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil) in den Untergrund einzuleiten. Keller sind aufgrund der Nähe der Versickerungsanlagen im Bereich der Einzelgrundstücke in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen, befestigten Flächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

## **4. Ökologische Maßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

### **A. Private Flächen**

Auf den privaten Grundstücksgrenzen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken (Pflanzqualität: Höhe mindestens 80 cm, Sorten: Liguster, Buchen, Hainbuchen, Weißdorn, Eiben) mit drei Pflanzen je lfd. Meter anzulegen und zu erhalten. Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und zu erhalten.

### **B. Öffentliche Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 4 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

## **5. Immissionsschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:

An den im Bebauungsplan markierten Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

### – Dächer

Bei den Wohngebäuden ist ein Satteldach mit 35-42 Grad Dachneigung zulässig.

Zwerchhäuser, Dachgauben, Dachterrassen und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Hälfte des Daches und in einer Gesamtbreite von max. der Hälfte der Trauflänge zulässig.

### – Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkantstein zulässig. An den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedung als Kombination von Hecke und durchgrüntem Zaun (Maschendraht, Holzlatten oder Ähnliches, bis zu einer Höhe von 1,60 m) zulässig.

### – Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in dauerhaft begrünten Unterstellstrukturen oder Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen, oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünten Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

## 7. Hinweis

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zz. ca. 4 – 5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Die Grundstückseigentümer und Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen.