

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496), in der Fassung der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Baubauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 883/879) 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 Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271).

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. 57.

Textliche Festsetzungen

- I. Städtebauliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO sind dem Baugrundstück zugehörige Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen.
2.2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche je Baugrundstück die Fläche einer wasserabweisig befestigten Terrasse bis zu einer Größe von 12 m² nicht miteinzurechnen.
2.3. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei geneigten Dächern die Traufhöhe auf maximal 6,20 m festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl. Bei Staffeldächern ist die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes auf maximal 6,50 m festgesetzt; die zulässige Höhe von Außenwänden, die Vollgeschosse umschließen, beträgt maximal 7,20 m. Die zulässigen Höhen werden vom höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Solaranlagen bleiben bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe außer Acht.
2.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohnhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
3. Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen, in den überbaubaren Flächen sowie innerhalb der rechtlichen Grenzgebäude zulässig.
4. Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 BauGB)
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) anzusehen sind, ausschließlich auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 21 BauGB)
5.1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten standortgerecht, geeignete Laubbäume (z.B. Ahorn, Apfel, Pflaume, Rotdorn) als Hochstamm mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
5.2. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen: An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind standortgerechte Hecken, (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster); Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je 60 Meter, anzulegen und als Sichtschutzhecken dauerhaft zu erhalten. Flächendeckung von Garagen sind extensiv zu begrünen.
6. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB LV, mit § 61a LWG NRW)
Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern.
II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB LV, mit § 88 BauO NRW)
Gemäß § 86 der BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets VA sind nur Putz und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteile kleiner 50 von Hundert) zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Zweifelhäuser (Außenmaß maximal 4 m Breite) und Dachgauben (Außenmaß maximal 2 m Breite) sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zweifelhäuser darf 2/3 der Traufhöhe des Hauses nicht überschreiten.
- Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Dachform (Baldach, Dachneigung 40°) können einheitlich für jedes Doppelhaus / jede Haugruppe Staffeldächer zugelassen werden.
- Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zur Garage - sind unverändert zu belassen und gärtnerisch anzulegen, Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken oder begrüntem Randstreifen einzufassen und zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgarten nicht zulässig. Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Rosenkranzplan zulässig. Hecken als Einfriedungen, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.
- Die Vorgärten sind soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage denjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht.
- Abgrabungen zur Belichtung von Gesteinen unterhalb des untersten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Einfriedungen der zeichnerisch mit der Signatur "Hecke zu pflanzen" markierten Bereiche (Gartensäume) von wohnbaulich genutzten Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m, auch in Verbindung mit Zäunen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m, zulässig.
III. Hinweise
1. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodenkemler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.
2. Kampfmittel
Für Teile des Plangebiets liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg (Bombenblindgänger) vor. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeistation zu verständigen.
3. Regenwasserbeseitigung
Zur Vermeidung von Vermäuerungen sollen Keller im Plangebiet grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Dachflächenwasser kann mit wasserrechtlicher Erlaubnis über Rigolen verleitet werden. Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungsfähig befestigt werden, mit Gefälle zu den angrenzenden privaten Grundflächen.
4. Bodenschutz
Der ausgefertigte Oberboden soll gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwendet werden. Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6621, zu verständigen.



Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Lists symbols for building types and their corresponding usage categories.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN. Details building height, setbacks, and other technical rules.

Table with 3 columns: VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Defines traffic areas, public facilities, and green/land use areas.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Lists other symbols and takeover notices.

Administrative section with signatures and stamps of the Mayor and other officials.

Administrative section with signatures and stamps, including a date stamp '21.11.2011'.

Administrative section with signatures and stamps, including a date stamp '23.08.2011'.

Administrative section with signatures and stamps, including a date stamp '04.02.2012'.

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

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 57/23 (2. Planfassung)  
- Weißenberg, Am Kotthausweg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.02.2012 Es gilt die BauNVO 1990

## I. Städtebaurechtliche Festsetzungen

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

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO sind dem Baugrundstück zugehörige Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen.
- 2.2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche je Baugrundstück die Fläche einer wasserdurchlässig befestigten Terrasse bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> nicht mitzurechnen.
- 2.3. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei geneigten Dächern die Traufhöhe auf maximal 6,20 m festgesetzt, Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Bei Staffelgeschossen ist die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes auf maximal 9,50 m festgesetzt; die zulässige Höhe von Außenwänden, die Vollgeschosse umschließen, beträgt maximal 7,20 m. Die zulässigen Höhen werden vom höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Solaranlagen bleiben bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe außer Acht.
- 2.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohnhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 3. Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen, in den überbaubaren Flächen sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände zulässig.

### 4. Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) anzusehen sind, ausschließlich auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

### 5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 5.1. Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche:  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten standortgerechte, geeignete Laubbäume (z.B. Ahorn, Apfeldorn, Rotdorn) als Hochstamm mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 5.2. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen:  
An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind standortgerechte Hecken, (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster); Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter, anzulegen und als Sichtschutzhecken dauerhaft zu erhalten.  
Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

## **6. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW)**

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern.

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

Gemäß § 86 der BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA sind nur Putz und/oder Sichtmauerwerk zulässig. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind nur untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 von Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Zwerchhäuser (Außenmaß maximal 4 m Breite) und Dachgauben (Außenmaß maximal 2 m Breite) sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf 2/3 der Trauflänge des Hauses nicht überschreiten.
- Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Dachformen (Satteldach, Dachneigung 40°) können einheitlich für jedes Doppelhaus/jede Hausgruppe Staffelgeschosse zugelassen werden.
- Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken - mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zur Garage - sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken oder begrünten Rankgittern einzufassen und zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgarten nicht zulässig. Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Rasenkantstein zulässig. Hecken als Einfriedungen, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.
- Die Vorgärten sind soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht.
- Abgrabungen zur Belichtung von Geschossen unterhalb des untersten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Einfriedungen der zeichnerisch mit der Signatur "Hecke zu pflanzen" markierten Bereiche (Gartenseite) von wohnbaulich genutzten Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m, auch in Verbindung mit Zäunen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m, zulässig.

## **III. Hinweise**

### **1. Baugrundrisiken**

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

### **2. Kampfmittel**

Für Teile des Plangebiets liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg (Bombenblindgänger) vor.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

### **3. Regenwasserbeseitigung**

Zur Vermeidung von Vernässungen sollen Keller im Plangebiet grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Dachflächenwasser kann mit wasserrechtlicher Erlaubnis über Rigolen versickert werden. Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungs offen befestigt werden, mit Gefälle zu den angrenzenden privaten Grünflächen.

#### **4. Bodenschutz**

Der ausgekofferte Oberboden soll gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwertet werden.

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.