



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Zur Gliederung der Fassade darf die Baugrenze ausnahmsweise mit Erkern in Verbindung mit Zwerchhäusern um bis zu 2,0 m überschritten werden.  
 Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max. 11,0 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Tiefgarage nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet, sofern sie vollständig unter der Erde liegt.

**3. Ökologische Maßnahmen**  
 An den in der Planzeichnung festgelegten Stellen sind heimische Laubbäume I. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.  
 Die Tiefgarage ist mit 80 cm Substrat zu überdecken und zu bepflanzen.

**4. Immissionsschutz**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:  
 Die Fassade zum Nixhütterweg liegt im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - . Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.  
 Die senkrecht zum Nixhütterweg stehenden Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - . Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.  
 Für Schlafräume und Kinderzimmer zu diesen Fassaden sind zusätzlich schalldämmte Zwangslüftungen vorzusehen.  
 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**5. Örtliche Bauvorschriften**  
 Gemäß § 96 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:  
 - Baukörpergestaltung  
 Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Garagen oder Wohnraum im Kellergeschoss sind nicht zulässig.  
 - Außenwände  
 Die Außenwände des Wohngebäudes sind in rotm oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverbundmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.  
 - Dächer  
 Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche zulässig.  
 Die Summe der Dachgauben- und Zwerchhäuserbreiten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.  
 Dachgauben sind nur als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,0 m (Außenmaß) zulässig. Zwerchhäuser sind bis max. 3,0 m Breite (Außenmaß) zulässig.  
 Dachgauben und Zwerchhäuser müssen untereinander und zum Organg einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.  
 Dachschindeln sind nicht zulässig.  
 Dachschindeln sind rote oder rotbraune, nicht glänzende Pfannen / Dachsteine zu verwenden.  
 - Einfriedigungen  
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nur ein Rasenkanstein zulässig. Zu Nachbargrenzen und zur öffentlichen Grünanlage ist ein Zaun zusammen mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.  
 - Abfallbehälter  
 Abfallbehälter im Freien sind in Unterstellrähnen unterzubringen oder mit Hecken, begrünten Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

**6. Hinweise**  
 Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz).  
 Es ist mit hohen Grundwasserständen (2 - 3 m unter Gelände) zu rechnen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen ist ggf. eine Grundwasserhaltung, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, erforderlich.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 108 / 5

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1989 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465), in Verbindung mit der Planzoneneinteilung (PlanZVE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1981 (BGBl. I S. 35), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 285), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV NRW S. 289) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1993 (GV NRW S. 386), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 39).

- Sellikum, Rembrandtstraße / Nixhütter Weg -  
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: September 2005

Mit den 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. 102.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		Kleinteilungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
	Wirtschaftsgebäude		Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
	Garage		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	Anzahl der Vollgeschosse		Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
	Böschung		Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
	Baum		Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
	Latrine		Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
	40.51 Höhen über NN		
	Kanaldeckel		
	Kreisgrenze		
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		
	Flurliniengrenze		
	Flurstücknummer		
	Nutzungsartengrenze		
	Zaun		
	Hecke		
	Mauer		

  

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS FESTSETZUNGEN

  

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

  

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

  

<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den            Bürgermeister            Ulf            Bürgermeister</p>	<p>Die Überplanung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortsteil sowie die geometrische Endausfertigung der städtebaulichen Planung werden beschließen.</p> <p>Neuss, den 16.5.2006            Ulf            1. Stv. Bürgermeister</p>
<p>Angefertigt: Liegenschaftsamt und Vermessung Neuss, den            Bürgermeister            G. Napp            1. Stv. Vermessungsamt</p>	<p>Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Vermessungsamt</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 12.02.2004 aufgestellt worden. Die Änderung der Bekanntmachung der öffentlichen Debatte und Bekanntmachung.</p> <p>Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>	<p>Die öffentliche Debatte und Anhörung zum Planentwurf gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 02.01.2005 bis 07.01.2005. Die abschließende Bekanntmachung der öffentlichen Debatte und Anhörung erfolgte am 23.12.2004.</p> <p>Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 30 (7) BauGB am 25.11.2005 die Auslegung dieses Planes beschlossen.</p> <p>Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.11.2005 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 30 (7) BauGB in der Zeit vom 12.12.05 bis 12.01.06 einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Änderungen gemäß § 30 (7) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 12.02.2004 aufgestellt worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.</p> <p>16. AUG. 2006            Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.11.2005 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 30 (7) BauGB in der Zeit vom einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den 16.5.2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB LV Nr. 17 und § 41 GO NW am 12.05.2006 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuss, den 16. AUG. 2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 (2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 24.05.2006 ersichtlich bekanntgegeben worden.</p> <p>Neuss, den 16. AUG. 2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 10 (2) BauGB (Vorgaben) (siehe Verfügen vom 12.05.2006)</p> <p>Düsseldorf, den 16. AUG. 2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 (2) BauGB ist die Genehmigung der Bebauungsplan-Darstellung ersichtlich bekanntgegeben worden.</p> <p>Neuss, den 16. AUG. 2006            G. Napp            1. Stv. Bürgermeister</p>

In die in oder Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erklärenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich festzusetzen.

## **Textliche Festsetzungen**

Bebauungsplan Nr. 108/5 (2. Planfassung)  
- Selikum, Rembrandtstraße / Nixhütter Weg -

Redaktionelle Anmerkung:    Rechtskraft 29.05.2006    Es gilt die BauNVO 1990

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Gliederung der Fassade darf die Baugrenze ausnahmsweise mit Erkern in Verbindung mit Zwerchhäusern um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf max. 11,0 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Tiefgarage nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet, sofern sie vollständig unter der Erde liegt.

### **3. Ökologische Maßnahmen**

An den in der Planzeichnung festgelegten Stellen sind heimische Laubbäume I. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Die Tiefgarage ist mit 80 cm Substrat zu überdecken und zu bepflanzen.

### **4. Immissionsschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Fassade zum Nixhütter Weg liegt im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'<sub>w</sub> res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

Die senkrecht zum Nixhütter Weg stehenden Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'<sub>w</sub> res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer zu diesen Fassaden sind zusätzlich schallgedämmte Zwangslüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

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

— Baukörpergestaltung

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Garagen oder Wohnraum im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

— Außenwände

Die Außenwände des Wohngebäudes sind in rotem oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

— Dächer

Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche zulässig.

Die Summe der Dachgauben- und Zwerchhäuserbreiten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,0 m (Außenmaß) zulässig. Zwerchhäuser sind bis max. 3,0 m Breite (Außenmaß) zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser müssen untereinander und zum Ortgang einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rote oder rotbraune, nicht glänzende Pfannen / Dachsteine zu verwenden.

— Einfriedigungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nur ein Rasenkantstein zulässig. Zu Nachbargrenzen und zur öffentlichen Grünanlage ist ein Zaun zusammen mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

— Abfallbehälter

Abfallbehälter im Freien sind in Unterstellschranken unterzubringen oder mit Hecken, begrünten Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

## 6. Hinweise

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz).

Es ist mit hohen Grundwasserständen (2 - 3 m unter Gelände) zu rechnen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen ist ggf. eine Grundwasserhaltung, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, erforderlich.