



2. Planfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Garagen, überdeckte Stellplätze und Stoppelplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlage bei der dreigeschossigen Bauweise auf max. 10 m, bei der viergeschossigen Bauweise auf max. 13 m, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Aufzugsmaschinenräume) dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 3 m überschreiten. Balkone sowie Aufwinden der Laubengänge dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenze hinausragen. Die Summe darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Vorgartenbereich des Grundstückes so zu modellieren, dass er im Anschlußbereich die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) übernimmt.

3. Vereickung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu leiten.

4. Ökologische Maßnahmen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
 A. PRIVATE FLÄCHEN
 Es sind mindestens 6 großkronige standortgerechte Laubbäume (z.B. Ahorn, Eberesche, Eiche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Linde, Rotbuche, Ulme oder Obst- bzw. Wildobstbäume) als Hochstämme oder Stammbüsche mit min. 16 cm Stammumfang zu pflanzen.
 An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige geschlossene Hecke mit Sträuchern und schmittverträglichen Bäumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche) der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe min. 100 cm; Heister, Höhe min. 150 cm; Pflanzlichte: 1 Pflanze / 2 qm) zu pflanzen.
 Die Flachdächer ein- bis dreigeschossiger Bauteile sind intensiv zu begrünen.
 Garagen und Nebenanlagen (Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (z.B. Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Wilder Wein) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Tiefgarage ist im Mittel mit 0,6 m Substratbau vollständig zu überdecken und mit Sträuchergruppen und Wieseneinsatz zu begrünen.
 Die Zugänge, Zufahrten und die Feuerwehrbewegungsfläche sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

B. AUSGLEICH für private Baumaßnahmen in der angrenzenden öffentlichen Grünanlage (Gemarkung Neuss, Flur 24, Flurstücke 3011 und 3601):
 Der Ausgleich in einer Größe von 390 qm ist landschaftsgerecht zu 70% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation durchzuführen. Die übrigen 30% der Fläche können mit blühenden Ziergehölzen bepflanzt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften
 Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
 Abgräben, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoss, sind unzulässig. Die Gartenbereiche sind so zu modellieren, dass an den Grundstücksgrenzen keine Geländebrünge entstehen sowie keine Stützmauern und Absturzsicherungen erforderlich werden.
 Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellhäuschen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen einzusenken, unterzubringen, oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünter Palisaden oder Mauerwerk zu begrünen.
 Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Gohrer Straße und der Maximilian-Kolbe-Straße nur in Form eines Rasenkanteleins zulässig.
 Einfriedungen zur nördlichen privaten Grundstücksgrenze und zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind nur als Hecke oder als Kombination von Hecke und durchgrüntem Zaun (Maschendraht, Holzlaten oder Ähnliches) bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 Die Vorgartenflächen an der Gohrer Straße und der Maximilian-Kolbe-Straße sind intensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

6. Hinweise
 Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt z.z. ca. 2 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.
 Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe des Arealis des Baudenkmals Kirche St. Paulus (Ertaubehorbehalt gem. § 9 (1) b DSchG NRW).

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 120 / 18

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (939 I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2002 (939 I, S. 2850), der Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (939 I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1995 (939 I, S. 146), in Verbindung mit der Planzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (939 I, S. 58) und der Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.2007 (GV NRW S. 265), geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434).

- Weckhoven, Maximilian-Kolbe- / Gohrer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: März 2004

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entsprechenden Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufgehoben. Es gelten insbesondere außer Kraft, die entsprechenden Teile der Bebauungspläne Nr. 120/1 u. 120/12.

BESTANDSANGABEN 	ART DER BAULICHEN NUTZUNG 	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 Geschossflächenzahl (GFZ) Y Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III-Y Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Licht Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE O offene Bauweise g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise 	BAUORDNUNGS. FESTSETZUNGEN FD Flachdach SD Giebeldach PD Pultdach WD Walmdach ID Dachgehock als Vollgeschock 45° Dachneigung
VERKEHRSLÄCHEN F Fußweg K Kultur 	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF 	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
SONSTIGE PLANZEICHEN 	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF 	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN 	<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 14.11.03 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Angewiesen: Vermessungsamt Neuss, den 20.1.2005 Der Stadtplaner: <i>[Signature]</i> 444 Vermessungsleiter</p> <p>Neuss, den 20.1.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i> 444 Vermessungsleiter</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.11.03 aufgestellt. Die Aufstellung wurde am 25.06.04 öffentlich bekanntgemacht. Neuss, den 12.07.2004 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 15.06.2004 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 12.07.2004 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 02.02.2005 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten. Neuss, den 02.11.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauGB LV. Nr. 17 und § 41 GO NW am 04.03.2005 als Sitzung beschlossen. Neuss, den 02.11.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 1(1) BauGB vorgelegten Inhalt. Düsseldorf, den 02.11.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p>	
<p>Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Legendenkatalog und der Ordinalität sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden besichert.</p> <p>Neuss, den 20.1.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i> 444 Vermessungsleiter</p> <p>Diese Mitteilung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3(4) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.11.03 aufgestellt. Die Aufstellung wurde am 25.06.04 öffentlich bekanntgemacht. Neuss, den 12.07.2004 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.06.2004 hat dieser Plan mit Beschluß gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit von 05.07. bis 06.08.2004 öffentlich ausliegen. Neuss, den 23.08.2004 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.06.2004 hat dieser Plan mit Beschluß gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit von 05.07. bis 06.08.2004 öffentlich ausliegen. Neuss, den 23.08.2004 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Dieser Bebauungsplan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 02.02.2005 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten. Neuss, den 02.11.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Gemäß § 1(2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 28.05.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. Neuss, den 02.11.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> <p>Gemäß § 1(2) BauGB ist die Genehmigung der Bebauungsplanung öffentlich bekanntgemacht worden. Neuss, den 02.11.2005 Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p>		

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (z.B. Begrenzungslinien, Bauelemente) haben nur erklärenden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 120/18
- Weckhoven, Maximilian-Kolbe- / Gohrer Straße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.05.2005 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (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 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlage bei der dreigeschossigen Bauweise auf max. 10 m, bei der viergeschossigen Bauweise auf max. 13 m, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Aufzugsmaschinenräume) dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 3 m überschreiten.

Balkone sowie Aufweitungen der Laubengänge dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenze hinausragen. Die Summe darf 60% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Vorgartenbereich des Grundstückes so zu modellieren, dass er im Anschlußbereich die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) übernimmt.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu leiten.

4. Ökologische Maßnahmen

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

A. PRIVATE FLÄCHEN

Es sind mindestens 6 großkronige standortgerechte Laubbäume (z.B. Ahorn, Eberesche, Eiche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Linde, Rotbuche, Ulme oder Obst- bzw. Wildobstbäume) als Hochstämme oder Stammbüsche mit min. 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige geschlossene Hecke mit Sträuchern und schnittverträglichen Bäumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche) der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe min. 100 cm; Heister, Höhe min. 150 cm; Pflanzdichte: 1 Pflanze / 2 qm) zu pflanzen.

Die Flachdächer ein- bis dreigeschossiger Bauteile sind extensiv zu begrünen.

Garagen und Nebenanlagen (Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (z.B. Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Wilder Wein) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Tiefgarage ist im Mittel mit 0,6 m Substrataufbau vollständig zu überdecken und mit Sträuchergruppen und Wieseneinsaat zu begrünen.

Die Zugänge, Zufahrten und die Feuerwehrbewegungsfläche sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

B. AUSGLEICH für private Baumaßnahmen in der angrenzenden öffentlichen Grünanlage (Gemarkung Neuss, Flur 24, Flurstücke 3011 und 3601):

Der Ausgleich in einer Größe von 390 qm ist landschaftsgerecht zu 70% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation durchzuführen. Die übrigen 30% der Fläche können mit blühenden Ziergehölzen bepflanzt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Die Gartenbereiche sind so zu modellieren, dass an den Grundstücksgrenzen keine Geländesprünge entstehen sowie keine Stützmauern und Absturzsicherungen erforderlich werden.

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellrampen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen, oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünter Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Gohrer Straße und der Maximilian-Kolbe-Straße nur in Form eines Rasenkantsteines zulässig.

Einfriedungen zur nördlichen privaten Grundstücksgrenze und zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind nur als Hecke oder als Kombination von Hecke und durchgrünter Zaun (Maschendraht, Holzlatten oder Ähnliches) bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Die Vorgartenflächen an der Gohrer Straße und der Maximilian-Kolbe-Straße sind intensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

6. Hinweise

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt z. B. ca. 2 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.

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe des Areals des Baudenkmals Kirche St. Paulus (Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 (1) b DSchG NRW).