

# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 169 / 12

Gemäß dem Beugesbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2888), der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02.2007 (GV NRW S. 133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW S. 886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2007 (GV NRW S. 380).

### - Grimlinghausen, Hüsenstraße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Februar 2009

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. 169 und 199/14.

### Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Die in § 4 und § 6 Absatz 3 Bauordnungsverordnung (BauVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Von den in § 6 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO die Nrn. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergrünungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2) nicht zulässig.  
Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 9 BauVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Bauflächen an der Cytarkustraße und Hüsenstraße, die bereits bebaut sind.  
Die vordere Baulinie gilt nicht für Garagen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 16 Abs. 3 BauVO muss im WA-Gebiet die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) bei zwingend zweigeschossiger Bauweise zwischen 6,0 m und 6,3 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, betragen. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauVO ist die Grundfläche der Tiefgarage nicht mitzurechnen.  
Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darf in den allgemeinen Wohngebieten die zulässige gartenseitige Baugrenze für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.  
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist im Vorgartenbereich der Hausgrundstücke die Höhenquote der angrenzenden Erschließungsstraße zu übernehmen.  
Abgrabungen zur Belichtung des Kellerschlosses sind nicht zulässig.  
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind im zweigeschossigen Wohngebiet mit der Ausweisung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

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

**A. Private Flächen**  
Garagendächer sind extensiv zu begrünen.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft in einer Endhöhe von 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Die Vorgartenflächen sind bis auf die Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Stellplätze sind im Vorgarten nicht zulässig.

**B. Öffentliche Verkehrsflächen**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die bestehenden Straßenbäume zu erhalten und 15 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang neu zu pflanzen.

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

Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III - VI gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mind. 50 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mind. 45 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mind. 40 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mind. 35 dB betragen.

Zum Schutz der Wohnräume an der Bonner Straße sind, wie in der Planzeichnung dargestellt, Schallschutzmauern in einer Höhe von 3,0 m über der Höhe des Bürgersteigs der Bonner Straße zu errichten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schallschutz ausreicht.

**5. Örtliche Bauvorschriften**  
Die Unterbringung von Mülltonnen im Vorgartenbereich ist nur gestattet, wenn der Standplatz mit Hecken, insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche, eingegrünt ist. Garagen sind mit Flachdächern zu errichten. Satteldächer sind mit dunkelgrauen Dachziegeln zu decken. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nur den unteren 2/3 der Dachlänge zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 2/3 der Traufhöhe des Hauses nicht überschreiten. Die Tiefgarage im WA-Gebiet darf bis zu 0,70 m über die Geländeoberkante (=Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) hinausragen. Die Tiefgarage im MI-Gebiet darf nicht über die Geländeoberkante (=Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) hinausragen.

**6. Hinweise**  
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Alistandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durch Sondierbohrungen durchzuführen um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Abbrüchen gewerblich genutzter Gebäude oder bei Eingriffen in Bodenverunreinigungen ist das Umweltamt des Rhein-Kreis Neuss im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	Kleinteilungsgebiet (§ 2 Bau-NVO)
Wirtschaftsgebäude	Reines Wohngebiet (§ 3 Bau-NVO)
Garage	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau-NVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse	Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau-NVO)
Böschung	Dorfgebiet (§ 5 Bau-NVO)
Baum	Mischgebiet (§ 6 Bau-NVO)
Latzma	Gewerbegebiet (§ 8 Bau-NVO)
40,51 Höhen über NN	
Kanalschlo	
Kreisgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer	
Nutzungsartengrenze	
Zäun	
Hecke	
Mauer	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GFZ)	offene Bauweise	FD Flachdach
0.4/0.8 Geschosshöhezahl (GFZ)	geschlossene Bauweise	SD Satteldach
0.4/0.8/1.2 Baumannzahl	nur Einzelhäuser zulässig	PD Puttdach
0.4/0.8/1.2/1.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig	WD Walmdach
0.4/0.8/1.2/1.5/1.8 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	nur Hausgruppen zulässig	4SP Dachneigung
0.4/0.8/1.2/1.5/1.8/2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Whs Wohnhaus
0.4/0.8/1.2/1.5/1.8/2.1/2.4 TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	→ Freitrichtung
0.4/0.8/1.2/1.5/1.8/2.1/2.4/2.7 FH Flurhöhe (Höchstgrenze)	Baulinie	
0.4/0.8/1.2/1.5/1.8/2.1/2.4/2.7/3.0 LH Lichte Höhe der Durchfahrt	Baugrenze	
0.4/0.8/1.2/1.5/1.8/2.1/2.4/2.7/3.0/3.3 OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	öffentliche Grünfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Kirche	Spielplatz
Fußweg	Kultur	Parkanlage
öffentliche Parkfläche	Kindergarten	Friedhof
Straßengrün	Schutzraum	Sportplatz
Straßeneingangsfläche	öffentliche Verwaltung	Fläche für Wald
(43,27) Straßenbahn, geplant	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Ein- und Ausfahrten		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Plangebietsgrenze	Wasserfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Bahnanlagen
Garagen	Fläche für Versorgungsanlagen
Stellplätze	CE: Compaktbehälter
Gemeinschaftsgaragen	E: Elektrizität
Gemeinschaftsstellplätze	F: Formwärme
Tiefgaragen	W: Wasser
Nebenanlagen	Abfall
Vorgarten (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2,3 u.5)	Abwasser
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Ablagerung
Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) 24 BauGB	
Geh-, Fahr- und Lärmschutzwall zugunsten der Versorgungstätiger der Allgemeinheit	
Lärmschutzmauer	
Hecke zu pflanzen	
Blume zu pflanzen	
Blume zu erhalten	

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 11.12.2009  
Der Bürgermeister:   
Stadtkämmerer:

Angewandt: Liegenschaftsamt und Vermessungsamt Neuss, den 08.06.2009  
Der Bürgermeister:   
Stadtkämmerer:

Die Überlieferung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftsamt und der Ortlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.  
Neuss, den 08.06.2009  
Der Bürgermeister:

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.6.09 aufgestellt worden. Die Festlegung wurde am 26.6.09 beantragt.  
Neuss, den 26.06.2009  
Der Bürgermeister:

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.06.2009 bis 18.06.2009. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 18.06.2009.  
Neuss, den 18.06.2009  
Der Bürgermeister:

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung dieses Planes beschlossen.  
Neuss, den 17.07.2009  
Der Bürgermeister:

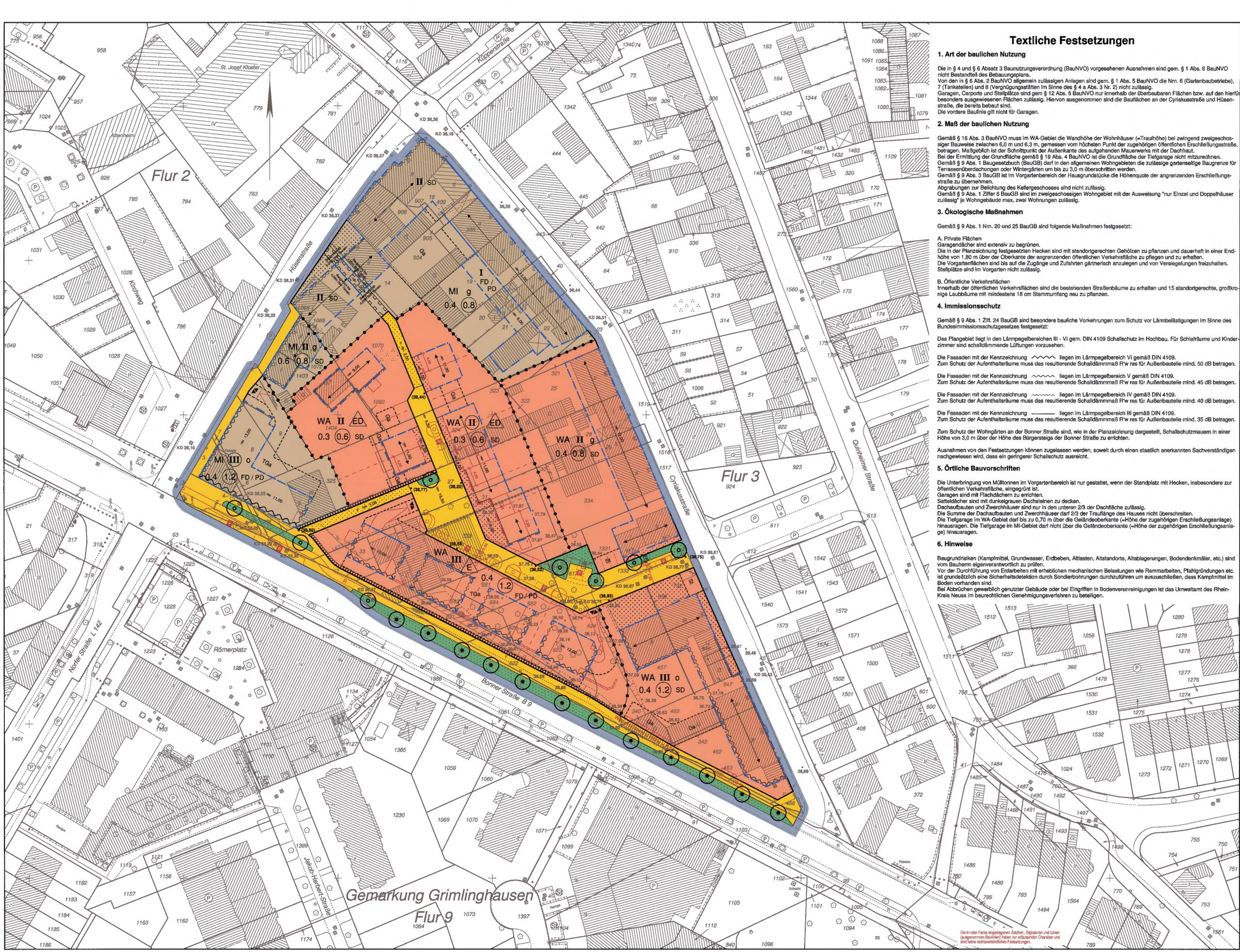
Nach unzulässiger Bekanntmachung am 17.07.2009 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2009 bis 17.07.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegt.  
Neuss, den 17.07.2009  
Der Bürgermeister:

Dieser Plan ist auf Grund der vorgetragenen Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.6.09 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.  
Neuss, den 26.06.2009  
Der Bürgermeister:

Nach unzulässiger Bekanntmachung am 26.06.2009 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 26.06.2009 bis 26.06.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegt.  
Neuss, den 26.06.2009  
Der Bürgermeister:

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 2 und § 41 Bau-NVO am 26.6.09 als Sitzung beschlossen.  
Neuss, den 26.06.2009  
Der Bürgermeister:

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 09.07.09 erlassen worden.  
Neuss, den 09.07.2009  
Der Bürgermeister:



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

## **Textliche Festsetzungen**

Bebauungsplan Nr. 169/12 (2. Planfassung)  
- Grimlinghausen, Hüsenstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft (09.07.2009) Es gilt die BauNVO 1990

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

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

Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nrn. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) nicht zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Bauflächen an der Cyriakusstraße und Hüsenstraße, die bereits bebaut sind.

Die vordere Baulinie gilt nicht für Garagen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO muss im WA-Gebiet die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) bei zwingend zweigeschossiger Bauweise zwischen 6,0 m und 6,3 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, betragen. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundfläche der Tiefgarage nicht mitzurechnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darf in den allgemeinen Wohngebieten die zulässige gartenseitige Baugrenze für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist im Vorgartenbereich der Hausgrundstücke die Höhenquote der angrenzenden Erschließungsstraße zu übernehmen.

Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind im zweigeschossigen Wohngebiet mit der Ausweisung "nur Einzel und Doppelhäuser zulässig" je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

### **3. Ökologische Maßnahmen**

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

#### **A. Private Flächen**

Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft in einer Endhöhe von 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu pflegen und zu erhalten.

Die Vorgartenflächen sind bis auf die Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Stellplätze sind im Vorgarten nicht zulässig.

## B. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die bestehenden Straßenbäume zu erhalten und 15 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang neu zu pflanzen.

### 4. Immissionsschutz

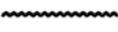
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:

Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III - VI gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mind. 50 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mind. 45 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mind. 40 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mind. 35 dB betragen.

Zum Schutz der Wohngärten an der Bonner Straße sind, wie in der Planzeichnung dargestellt, Schallschutzmauern in einer Höhe von 3,0 m über der Höhe des Bürgersteigs der Bonner Straße zu errichten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schallschutz ausreicht.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

Die Unterbringung von Mülltonnen im Vorgartenbereich ist nur gestattet, wenn der Standplatz mit Hecken, insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche, eingegrünt ist.

Garagen sind mit Flachdächern zu errichten.

Satteldächer sind mit dunkelgrauen Dachsteinen zu decken.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 2/3 der Trauflänge des Hauses nicht überschreiten.

Die Tiefgarage im WA-Gebiet darf bis zu 0,70 m über die Geländeoberkante (=Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) hinausragen. Die Tiefgarage im MI-Gebiet darf nicht über die Geländeoberkante (=Höhe der zugehörigen Erschließungsanlage) hinausragen.

## **6. Hinweise**

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durch Sondierbohrungen durchzuführen um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Bei Abbrüchen gewerblich genutzter Gebäude oder bei Eingriffen in Bodenverunreinigungen ist das Umweltamt des Rhein-Kreis Neuss im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.