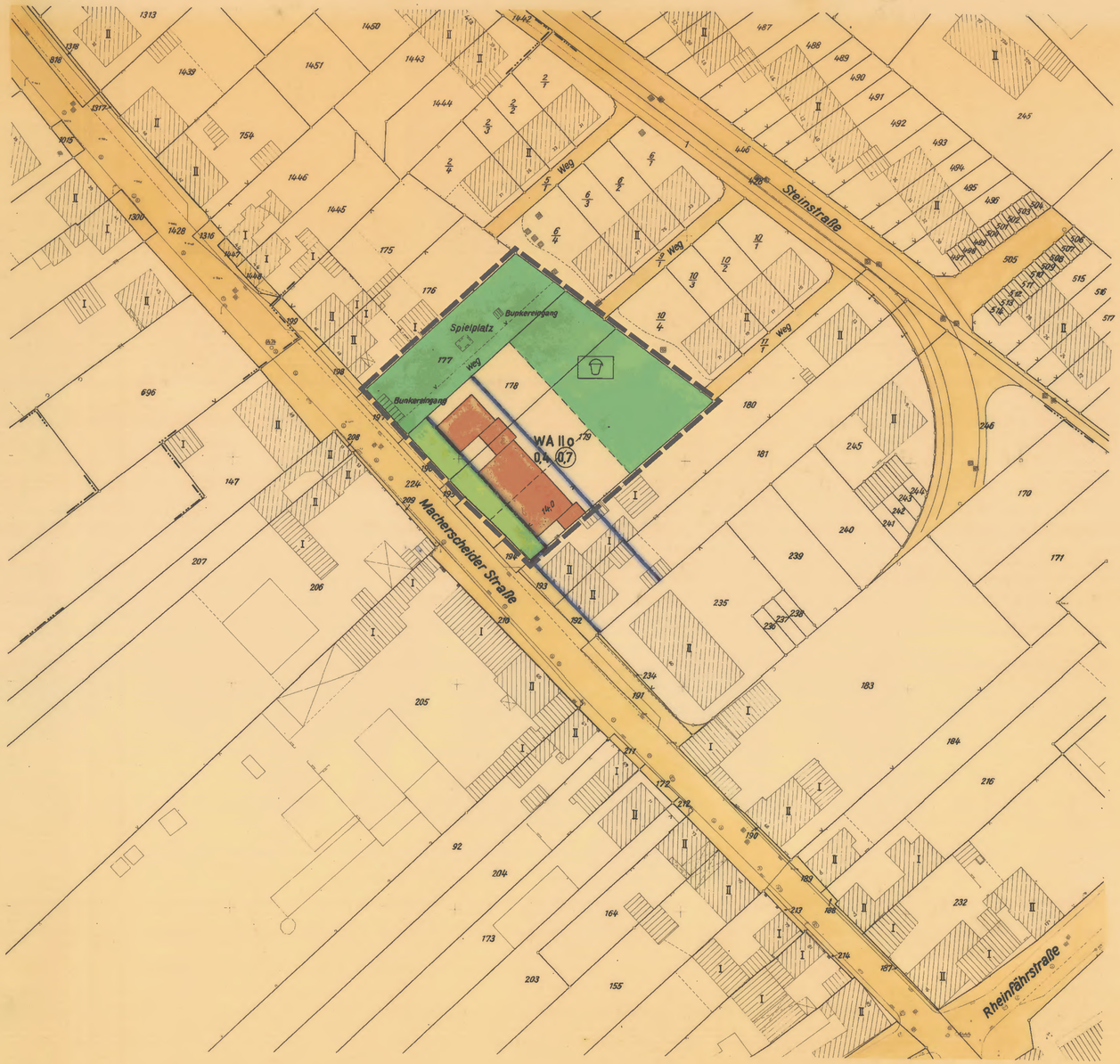

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 170

vereinfachte Änderung Nr. 1

Gemarkung Uedesheim

Flur 5

Maßstab 1:500

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 BGBl I S 1237

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- Gebäudevorschlag

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- vorg. Flurstückegrenze
- Flurstückegrenze
- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

WA Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet

Beispiel: WA IIo Q4 Q7

Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet, Sockelgeschoß

0,4 Grundflächenzahl

(0,7) Geschoßflächenzahl

o offene Bauweise

II Vollgeschoßzahl

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Einfahrten zu Garagen u. Stellplätzen auf der Baugrundstücken
- öffentliche Grünfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)
- öffentliche Wasserfläche

Sonstige Signaturen

- Kinderspielplatz
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- 49,50 Höhe über NN.
- G Garagen
- St Stellplätze
- P öffentl. Parkplätze

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 13.9.1973
Der Oberstadtdirektor
Städt. Oberbaudirektor — Städt. Baussessor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 13.9.1973
Der Oberstadtdirektor
Stadtkämmerei — Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuss, den 13.9.1973
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor

Diese vereinfachte Änderung wurde gemäß § 13 (1) BBauG am 27.10.1972 durch den Rat der Stadt Neuß beschlossen.
Neuß, den 21.5.73
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuß hat diese vereinfachte Änderung gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 25.7.1974 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 29.7.1974
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die ~~Genehmigung des Regierungspräsidenten vom~~ sowie die öffentliche Auslegung dieser vereinfachten Änderung mit Begründung am 29.11.1974 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 4.12.1974
Oberbürgermeister

170/0/1

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 170/1 VEP
- Uedesheim, Steinstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 11.02.1997* *Es gilt die BauNVO 1990*

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

Die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 die Flächenanteile an ausserhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der mit einem Pflanzgebot umgrenzten Fläche der Stellplatzanlage (Gemeinschaftsstellplätze) sind an den gekennzeichneten Standorten 16 Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind als standortgerechte Straßenbäume gemäß Liste für Straßenbäume der Stadt Neuss, z.B. der Arten Baumhasel und Stadtbirne. zu pflanzen. In beengten Bereichen (kleiner 2 m Breite) sind Wurzelbrücken vorzusehen.

Die umgebenden Pflanzflächen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Bodendeckern und standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen.

In den WR 1- und WR 2-Gebieten (Geschoßwohnungsbau) ist je 250 m² nicht überbauter Fläche ein Baum mit 20 cm bis 25 cm Stammumfang unter Berücksichtigung heimischer standortgerechter Arten zu pflanzen. Mindestens 80% der nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

An den gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke im WR 3- und WR 4-Gebiet mit geschnittenen Hecken in einer Endhöhe von mindestens 1,50 m und einer Breite von 0,80 m einzufrieden. Es sind heimische Arten, wie z.B. Hainbuche, Buche, Liguster, Weißdorn oder Eibe, zu verwenden. Die Hecken sind bei einer Pflanzhöhe von 100 cm bis 150 cm mit mindestens drei Stück je Meter, bei einer Pflanzhöhe von 150 cm bis 200 cm mit zwei Stück je Meter anzulegen. Zu den bestehenden Gärten, dem Friedhof und der östlichen öffentlichen Grünfläche sind an den Grundstücksgrenzen ein- bis zweireihige geschlossene, freiwachsende Strauchpflanzungen der potentiellen, natürlichen Vegetation entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

Je Einfamilienhausgrundstück ist ab einer begrünbaren Fläche von 100 m² ein heimisches standortgerechtes Gehölz als Großstrauch bzw. Baum II. Ordnung in einer Qualität von mindestens 1,50 m bis 2,00 m Höhe oder als Obstbaum mit 10 cm bis 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Auf den festgesetzten Standorten entlang der Erschließungsstraße sind 6 Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm bis 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind ais standortgerechte Straßenbäume gemäß der Liste für Straßenbäume der Stadt Neuss, z.B. Baumhasel und Stadtbirne, zu pflanzen.

***** Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße parallel zum Friedhof ist eine immergrüne geschlossene Pflanzung der Arten Liguster, Heckenkirsche und Eibe, sowie vergleichbare heimische Arten anzulegen.

Alle Nebenanlagen, wie Garagen, Rankgerüste an Stellplätzen, Müllstandplätze und Holzwänden sowie Fassaden und Giebelflächen ab 30 m² zusammenhängender, fensterloser Wandfläche, sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je 2 m Wandlänge mindestens eine lebende Pflanze der Arten Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen oder Waldrebe in den Boden zu setzen.

Die Flachdachflächen der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Moos-Sedum-Vegetation).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

***** Aufgrund der vorzufindenden ungünstigen Verhältnisse für eine Versickerung sind aus Sicht des Grundwasserschutzes Kfz-Stellplätze zu versiegeln und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Versickerungsmulden, Sickerschächte oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist zugelassen.

Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweis: Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 LG NW aus Gründen des Vogelschutzes vom 01.03. bis 30.09. verboten bzw. genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Einfamilienhausgebieten (WR 3 und WR 4) sind Garten- und Gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

Müllsammelplätze sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig, Räume zur Unterbringung von Abfallbehältern sind in die Gebäude (z.B. Garagen) zu integrieren.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind ausgeschlossen.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe der baulichen Anlage ist in den WR 1- und WR 2-Gebieten bei den zweigeschossigen Gebäudeteilen auf 12.95 m festgesetzt, die Firsthöhe der auf ein Geschoß abgestaffelten Gebäudeteile ist auf 10,20 m bzw. 8,95 m festgesetzt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen in den Gebieten WR 3 und WR 4 ist auf maximal 10,00 m begrenzt.

Die Traufhöhen der baulichen Anlagen in den WR 1- und WR 2-Gebieten ist für die zweigeschossigen Gebäudeteile auf 6,70 m, für die eingeschossigen Gebäudeteile auf 3,90 m festgesetzt.

Die First- und Traufhöhen sind von der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage aus zu messen.

***** ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 8.11.1996 und der Verfügung der Bez. Reg. Düsseldorf vom 16.08.1996 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***