

Bebauungsplan Nr. 294/1

- Uedesheim, Macherscheider Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Mai 2004

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. 166 u. 294.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	Kleingewerbegebiet (§ 2 Bau NVO)
Wirtschaftsgebäude	Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
Garage	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
Anzahl der Vollgeschosse	Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
Böschung	Dortgebiet (§ 5 Bau NVO)
Baum	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
Lustene	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
40,51 Höhen über NN	
Kanaldeckel	
Kleingrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer	
Nutzungsgartengrenze	
Zaun	
Hecke	
Mauer	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS. FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)	offene Bauweise	Flachdach
Geschöfthöhezahl (GFZ)	geschlossene Bauweise	Satteldach
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Einzelhäuser zulässig	Putzdach
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig	Walmdach
Zahl der Vollgeschosse ziegelnd	nur Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung
Traufhöhe (Höchstgrenze)	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Firdachung
Firsthöhe (Höchstgrenze)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Mauer
Ust-Höhe der Dachrinne		
Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		
Wohnfläche der Grundstücke (siehe textuelle Festsetzungen)		

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeindebedarf	Öffentliche Grünfläche
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	Küche	Spielplatz
Fußweg	Kultur	Parkplatz
Öffentliche Parkfläche	Kindergarten	Friedhof
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	Spielplatz	Sportplatz
Straßenbahn	Öffentliche Verwaltung	Fläche für die Landwirtschaft
Straßenbegrenzungslinie	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Fläche für Wald
Straßenbahn, geplant		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Plangabengrenze	Wasserfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Bahnanlagen
Gehg.	Denkmalgeschützt
Gehg. u. Leitungsrecht zugunsten der Anlage	
Gehg. u. Fahrrecht zugunsten der Anlage	
Gehg. u. Leitungsrecht zugunsten der Anlage	
Gehg. u. Fahrrecht zugunsten der Anlage	
Gehg. u. Leitungsrecht zugunsten der Anlage	
Gehg. u. Fahrrecht zugunsten der Anlage	

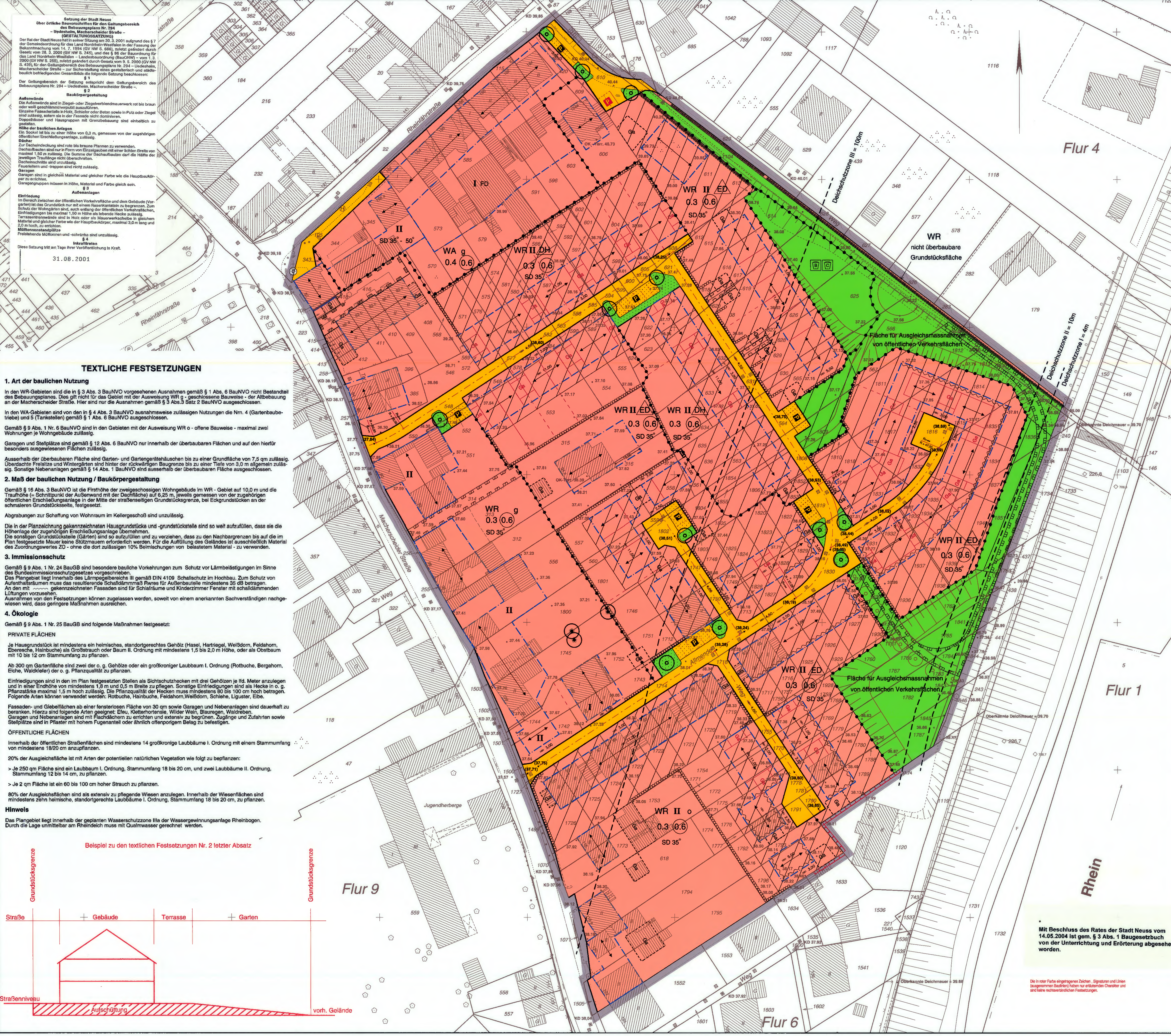
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Kompaktanlage
Starkholz
Fernwärme
Wasser
Abfall
Abwasser
Abgrenzung

 Der Bürgermeister Lfd. Sachbearbeiter	 Der Bürgermeister
 Der Bürgermeister Lfd. Vermessungsleiter	 Der Bürgermeister

 Neuss, den 25.06.2004 Der Bürgermeister	 Neuss, den 06.09.2004 Der Bürgermeister
 Neuss, den 12.07.2004 Der Bürgermeister	 Neuss, den 06.09.2004 Der Bürgermeister
 Neuss, den 15.05.2005 Der Bürgermeister	 Neuss, den 15.05.2005 Der Bürgermeister
 Neuss, den 15.05.2005 Der Bürgermeister	 Neuss, den 15.05.2005 Der Bürgermeister

Mit Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.05.2004 ist gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden.

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In den WR-Gebieten sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt für die Ausweisung WR o - geschlossenen Bauweise - der Altbauzone an der Macherscheider Straße. Hier sind nur die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

In den WA-Gebieten sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nm. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind in den Gebieten mit der Ausweisung WR o - offene Bauweise - maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Ausserhalb der überbaubaren Fläche sind Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm zulässig. Überdachte Freizeite- und Wintergärten sind hinter der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m allgemein zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Baukörpergestaltung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe der zweigeschossigen Wohngebäude im WR - Gebiet auf 10,0 m und die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf 6,25 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, bei Eckgrundstücken an der schmälern Grundstückseite, festgesetzt.

Abgrenzungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschöß sind unzulässig.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Hausgrundstücke und -grundstücksteile sind so weit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsanlage übernehmen. Die sonstigen Grundstücksteile (Gärten) sind so aufzufüllen und zu verzieren, dass zu den Nachbargrenzen bis auf die im Plan festgesetzte Mauer keine Stützmauern erforderlich werden. Für die Auffüllung des Geländes ist ausschließlich Material des Zuordnungswertes ZO - ohne die dort zulässigen 10% Beimischungen von balastem Material - zu verwenden.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz vor Aufenthaltsskandalen muss das resultierende Schalldämmmaß R_{wa} für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. An den mit - - - gekennzeichneten Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit von einem anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Ökologie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

PRIVATE FLÄCHEN

Je Hausgrundstück ist mindestens ein heimisches, standortgerechtes Gehölz (Hase, Hartriegel, Weißdorn, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche) als Großstrauch oder Baum II. Ordnung mit mindestens 1,5 bis 2,0 m Höhe, oder als Obstbaum mit 10 bis 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Ab 300 qm Gartenfläche sind zwei der o. g. Gehölze oder ein großkroniger Laubbäum I. Ordnung (Rotbuche, Bergahorn, Eiche, Waldkiefer) der o. g. Pflanzqualität zu pflanzen.

Einfriedigungen sind in den im Plan festgesetzten Stellen als Sichtschutzhecken mit drei Gehölzen je ffd. Meter anzulegen und in einer Erndhöhe von mindestens 1,8 m und 0,5 m Breite zu pflanzen. Sonstige Einfriedigungen sind als Hecke in o. g. Pflanzqualität maximal 1,5 m hoch zulässig. Die Pflanzqualität der Hecken muss mindestens 80 bis 100 cm hoch betragen. Folgende Arten können verwendet werden: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Eibe.

Fassaden- und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm sowie Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft zu bemaieren. Hierzu sind folgende Arten geeignet: Elau, Klettermohnsche, Wilder Wein, Blauregen, Waldreben, Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen zu bemaieren und extern zu begrünen. Zugänge und Zufahrten sowie Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigen Belag zu befestigen.

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mindestens 14 großkronige Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

20% der Ausgleichsfläche ist mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation wie folgt zu bepflanzen:

> Je 250 qm Fläche sind ein Laubbäum I. Ordnung, Stammumfang 18 bis 20 cm, und zwei Laubbäume II. Ordnung, Stammumfang 12 bis 14 cm, zu pflanzen.

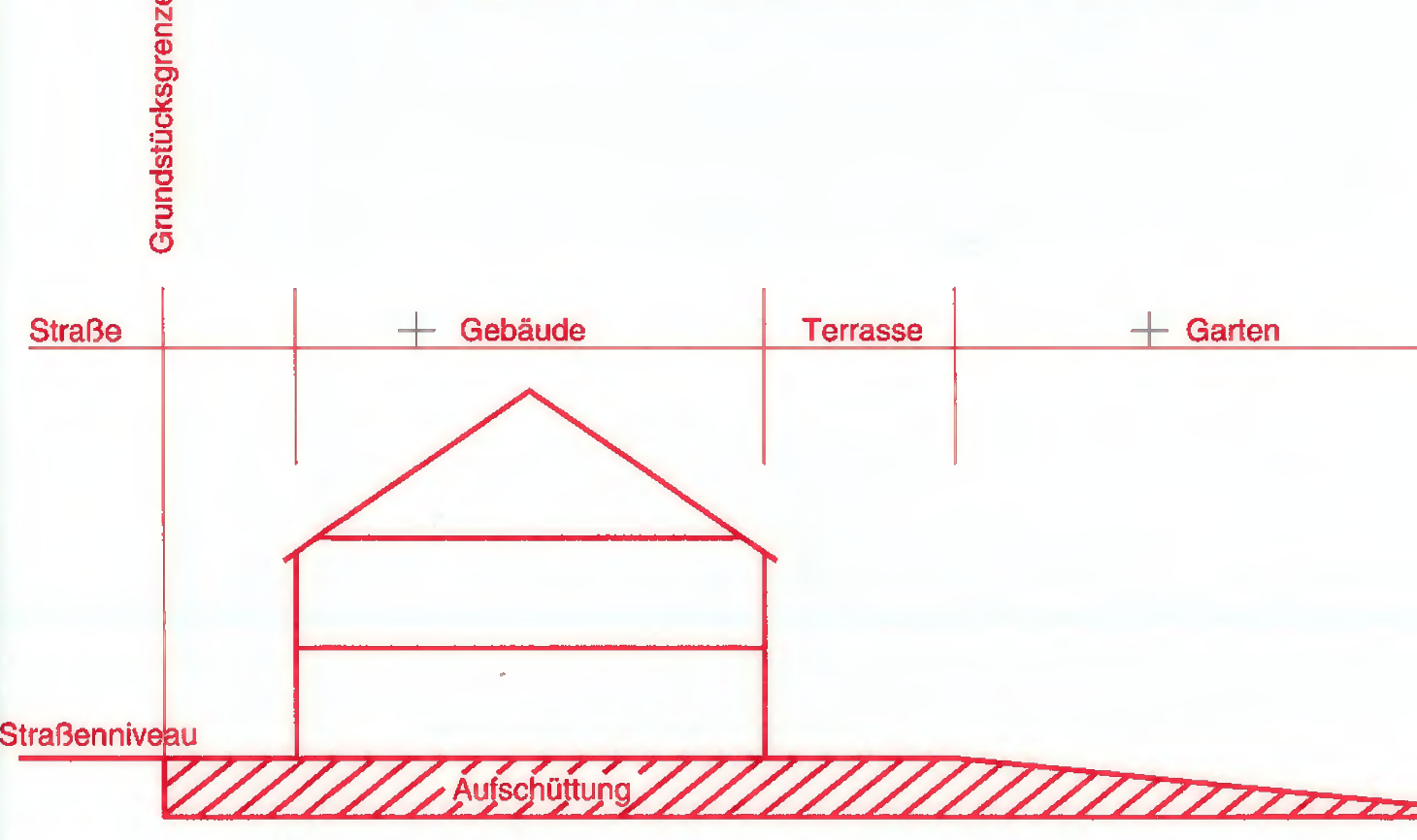
> Je 2 qm Fläche ist ein 60 bis 100 cm hoher Strauch zu pflanzen.

80% der Ausgleichsflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesen anzulegen. Innerhalb der Wiesenflächen sind mindestens zehn heimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen. Durch die Lage unmittelbar am Rheindeich muss mit Qualmwasser gerechnet werden.

Beispiel zu den textlichen Festsetzungen Nr. 2 letzter Absatz



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 294/1
- Uedesheim, Macherscheider Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.05.2005 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

In den WR-Gebieten sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für das Gebiet mit der Ausweisung WR g - geschlossene Bauweise - der Altbebauung an der Macherscheider Straße. Hier sind nur die Ausnahmen gemäß § 3 Abs.3 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

In den WA-Gebieten sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nrn. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind in den Gebieten mit der Ausweisung WR o - offene Bauweise - maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Ausserhalb der überbaubaren Fläche sind Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm zulässig. Überdachte Freisitze und Wintergärten sind hinter der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m allgemein zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Baukörpergestaltung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe der zweigeschossigen Wohngebäude im WR - Gebiet auf 10,0 m und die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf 6,25 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, bei Eckgrundstücken an der schmaleren Grundstücksseite, festgesetzt.

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß sind unzulässig.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Hausgrundstücke und -grundstücksteile sind so weit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsanlage übernehmen.

Die sonstigen Grundstücksteile (Gärten) sind so aufzufüllen und zu verziehen, dass zu den Nachbargrenzen bis auf die im Plan festgesetzte Mauer keine Stützmauern erforderlich werden. Für die Auffüllung des Geländes ist ausschließlich Material des Zuordnungswertes ZO - ohne die dort zulässigen 10% Beimischungen von belastetem Material - zu verwenden.

3. Immissionsschutz

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen muss das resultierende Schalldämmmaß R_wres für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

An den mit ~~~~~ gekennzeichneten Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer Fenster mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen.

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

4. Ökologie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

PRIVATE FLÄCHEN

Je Hausgrundstück ist mindestens ein heimisches, standortgerechtes Gehölz (Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche) als Großstrauch oder Baum II. Ordnung mit mindestens 1,5 bis 2,0 m Höhe, oder als Obstbaum mit 10 bis 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Ab 300 qm Gartenfläche sind zwei der o. g. Gehölze oder ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung (Rotbuche, Bergahorn, Eiche, Waldkiefer) der o. g. Pflanzqualität zu pflanzen.

Einfriedigungen sind in den im Plan festgesetzten Stellen als Sichtschutzhecken mit drei Gehölzen je lfd. Meter anzulegen und in einer Endhöhe von mindestens 1,8 m und 0,5 m Breite zu pflegen. Sonstige Einfriedigungen sind als Hecke in o. g. Pflanzstärke maximal 1,5 m hoch zulässig. Die Pflanzqualität der Hecken muss mindestens 80 bis 100 cm hoch betragen. Folgende Arten können verwendet werden: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Eibe.

Fassaden- und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm sowie Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft zu beranken. Hierzu sind folgende Arten geeignet: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen, Waldreben. Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten und extensiv zu begrünen. Zugänge und Zufahrten sowie Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich openporigem Belag zu befestigen.

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mindestens 14 großkronige Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

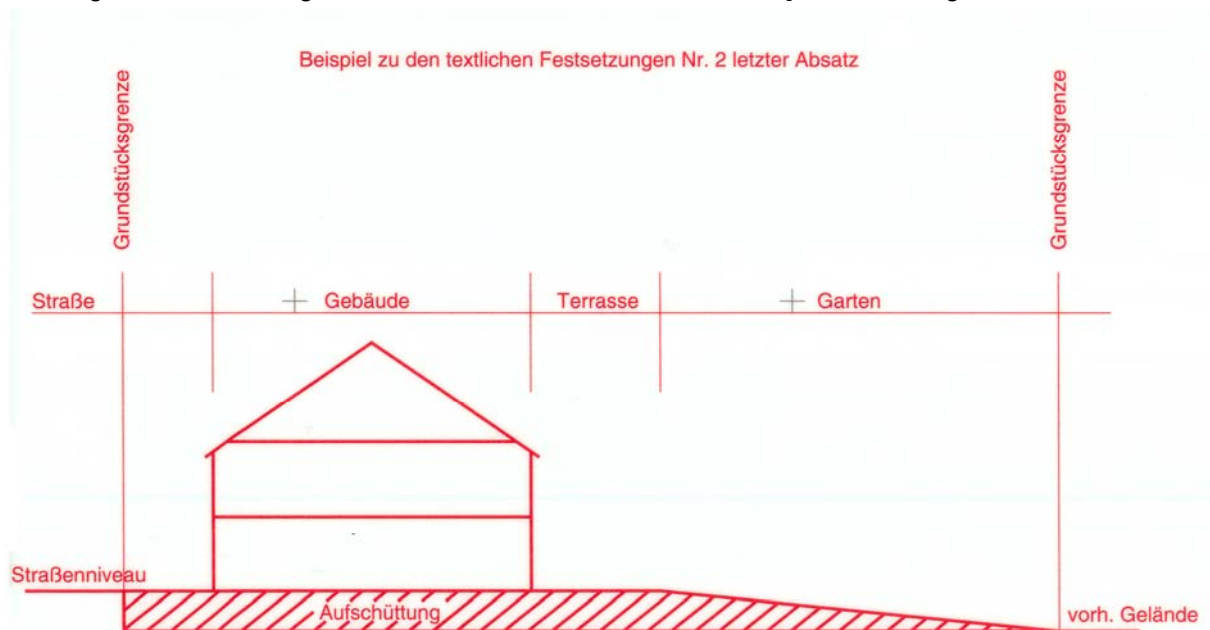
20% der Ausgleichsfläche ist mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation wie folgt zu bepflanzen:

- > Je 250 qm Fläche sind ein Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18 bis 20 cm, und zwei Laubbäume II. Ordnung, Stammumfang 12 bis 14 cm, zu pflanzen.
- > Je 2 qm Fläche ist ein 60 bis 100 cm hoher Strauch zu pflanzen.

80% der Ausgleichsflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesen anzulegen. Innerhalb der Wiesenflächen sind mindestens zehn heimische, standortgerechte Laubbäume I. Ordnung, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen. Durch die Lage unmittelbar am Rheindeich muss mit Qualmwasser gerechnet werden.



Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294
- Uedesheim, Macherscheider Straße -
(GESTALTUNGSSATZUNG)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 30.3.2001 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.2000 (GV NW S.245), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) - vom 1.3.2000 (GV NW S.255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV NW S.439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 - Uedesheim, Macherscheider Straße - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§1

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 294 - Uedesheim, Macherscheider Straße -.

§2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun oder weiß geschlämmt / verputzt auszuführen.

Einzelne Fassadenteile in Holz, Schiefer oder Beton sowie in Putz oder Ziegel sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Doppelhäuser und Hausgruppen mit Grenzbebauung sind einheitlich zu gestalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,3 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer lichten Breite von maximal 1,50 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Feuerleitern und -treppen sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten.

Garagengruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.

§3

Außenanlagen

Einfriedung

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Zum Schutz der Wohngärten sind, auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Einfriedigungen bis maximal 1,50 m Höhe als lebende Hecke zulässig.

Terrassentrennwände sind in Holz oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zu errichten.

Mülltonnenstandplätze

Freistehende Mülltonnen und -schränke sind unzulässig.

§4**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft. 31.08.2001