

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985), der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 489), in Verbindung mit der Planzonierungsverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1989 (BGBl. I S. 88), der Besondere für das Land Nordrhein-Westfalen (BauZVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 665).

### - Norf, Stiebergasse -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: September 2010

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. 15 Norf.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) im WR I - Gebiet auf maximal 4,0 m und im WR II - Gebiet auf max. 6,0 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden der obere Wandabschluss. Die Firsthöhe beträgt im WR I - Gebiet max. 8,5 m, im WR II - Gebiet max. 10,5 m, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage.

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Vorgärten soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Abtragungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WR I - Gebiet nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### 3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern.

#### 4. Grünordnerische Maßnahmen

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

4.1 Pflanzmaßnahmen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzenqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

4.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen sowie an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster; Pflanzenqualität: Höhe mind. 80/100 cm, mit drei Pflanzen je ffd. Meter) anzulegen und dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,70 m bis 2,00 m zu erhalten.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe des Hauses nicht überschreiten.

Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue, nicht hochglänzende Dacheindeckung zulässig.

Als Fassadenmaterial ist nur Putz, Mauerwerk/Ziegel oder Holzverkleidung zulässig. Einzelne Fassadenteile sind in Schiefer oder Beton zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der Zuwegung, Zufahrten und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkanstein oder einer Hecke einzufrieden. Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig) und max. 1,80 m hoch) zulässig.

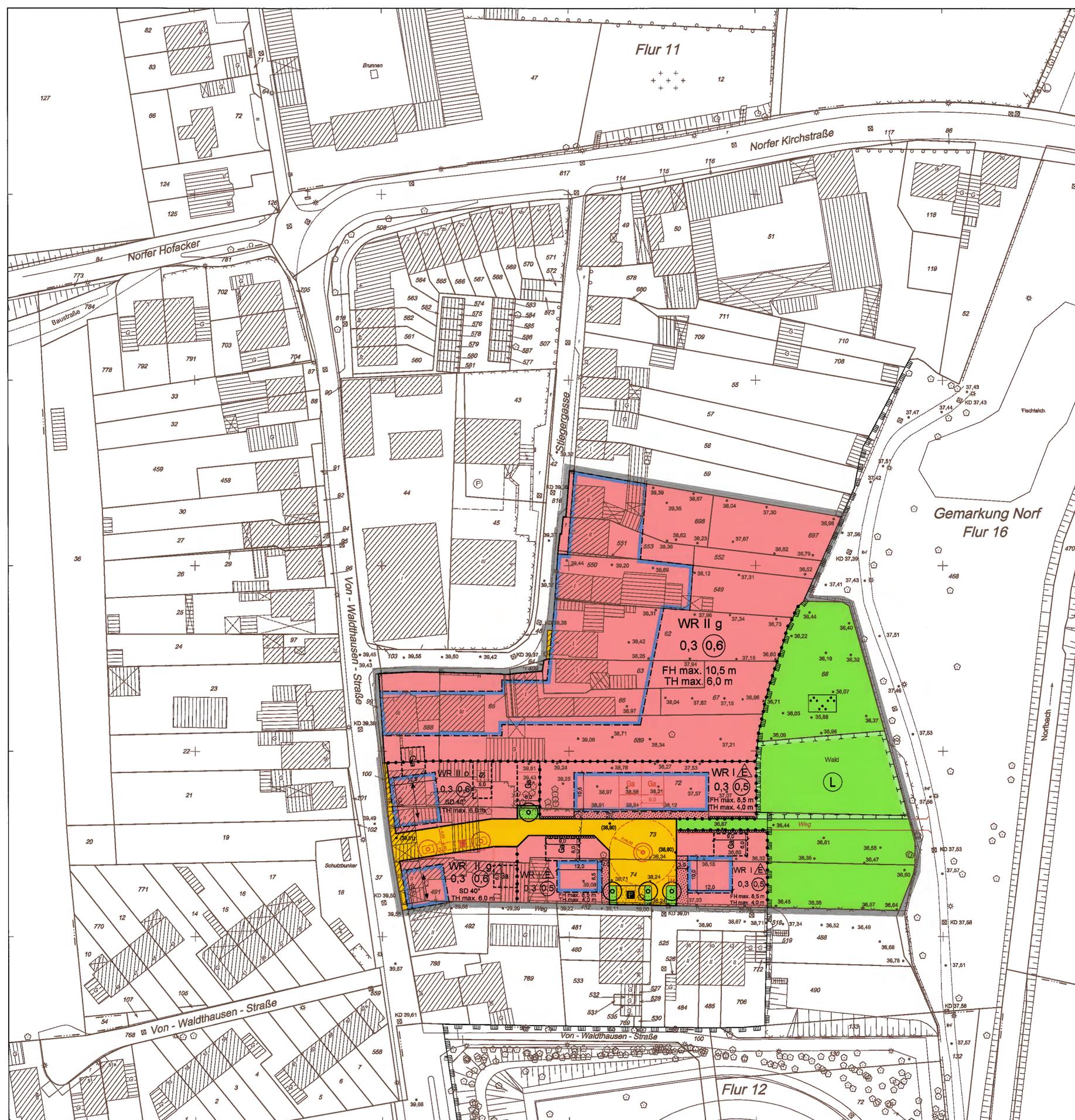
#### 6. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet E IIIb der Wassergewinnungsanlage „Im Rheinbogen“.

Das Plangebiet ist in der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23.04.2007 der Bezirksregierung Düsseldorf, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets des Rheins zumindest teilweise als überschwemmunggefährdetes Gebiet dargestellt.

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Erdbienen, Allotrien, Altlasten, Abfalllagerungen, Bodenkümler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands besteht die konkrete Gefahr der Gebäudeverwässerung.

Der ausgekofferte Oberboden soll entsprechend § 7 Bundesbodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundesbodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwertet werden.



BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Garage</li> <li>Anzahl der Vollgeschosse</li> <li>Böschung</li> <li>Baum</li> <li>Laune</li> <li>Höhen über NN</li> <li>Kanaldeckel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kriegsgrube</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksnummer</li> <li>Flurstücksnummer</li> <li>Nutzungsgartengrenze</li> <li>Zaun</li> <li>Hecke</li> <li>Mauer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinliegendes Gebiet (§ 2 BauNVO)</li> <li>Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</li> <li>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</li> <li>Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)</li> <li>Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</li> <li>Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</li> <li>Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</li> <li>Industriegebiet (§ 9 BauNVO)</li> <li>Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FD Flachdach</li> <li>SD Satteldach</li> <li>PD Putzdach</li> <li>WD Walmdach</li> <li>40° Dachneigung</li> <li>Wdh Wohnneuse</li> <li>→ Firstrichtung</li> </ul>
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
<ul style="list-style-type: none"> <li>04 Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>Geschossflächenzahl (GFZ)</li> <li>Baumassenzahl (BAZ)</li> <li>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze</li> <li>VI Zahl der Vollgeschosse zwingend</li> <li>TH Traufhöhe (Höchstgrenze)</li> <li>FH Firsthöhe (Höchstgrenze)</li> <li>LH Lichte Höhe der Durchfahrt</li> <li>OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a abweichende Bauweise</li> <li>o offene Bauweise</li> <li>g geschlossene Bauweise</li> <li>△ nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>△ nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>△ nur Hausgruppen zulässig</li> <li>△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</li> <li>△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN</li> </ul>	
VERKEHRSLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Strassenverkehrsfläche</li> <li>Mehrfahrtenverkehrsfläche</li> <li>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</li> <li>öffentliche Parkfläche</li> <li>Straßengrün</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Straßenhöhen, geplant</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> <li>Einfahrtsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für den Gemeinbedarf</li> <li>Körbe</li> <li>Kultur</li> <li>Kindergarten</li> <li>Schulhaus</li> <li>öffentliche Verwaltung</li> <li>öffentliche Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN</li> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>Freizeitanlage</li> <li>Freizeit</li> <li>Sportplatz</li> <li>private Grünfläche</li> <li>Spielplatz</li> <li>Fläche für die Landschaft</li> <li>Fläche für Wild</li> </ul>	
SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plangebietsgrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> <li>Garagen</li> <li>Stellplätze</li> <li>Gemeinschaftsgaragen</li> <li>Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>Tiefgaragen</li> <li>Carport</li> <li>Nebenanlagen</li> <li>Vorgarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>Bäume zu pflanzen</li> <li>Hecke zu pflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesschutzgebiet</li> </ul>	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN		<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für Versorgungsanlagen</li> <li>CE Competenz</li> <li>Elektrizität</li> <li>Fernwärme</li> <li>Wasser</li> <li>Abfall</li> <li>Abwasser</li> <li>Abklärung</li> </ul>	
<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 14.01.2010 Der Bürgermeister Beigeordneter</p> <p>Angefertigt: Liegenschaftsamt und Vermessung Neuss, den 01.01.2011 Der Bürgermeister Städtebauleiter Diplom Vermessungsingenieur</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 12.03.2010 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 12.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neuss, den 23.03.11 Der Bürgermeister</p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 17.12.2010 die Auslegung dieses Planes beschlossen.</p> <p>Neuss, den 23.03.11 Der Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 19.04.2010 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.</p> <p>Neuss, den 23.03.11 Der Bürgermeister</p> <p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB LV, mit § 7 und § 41 GO NW am 16.12.2010 als Sitzung beschlossen.</p> <p>Neuss, den 16.12.2010 Der Bürgermeister</p>		<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftsamt und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.</p> <p>Neuss, den 14.01.2010 Der Bürgermeister Diplom Vermessungsingenieur</p> <p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Plangebiet erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 19.04.2010 bis 23.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 12.04.2010.</p> <p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 19.04.2010 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 28.01.2011 bis 24.02.2011 (einschließlich) öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den 23.03.11 Der Bürgermeister</p> <p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 19.04.2010 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 28.01.2011 bis 24.02.2011 (einschließlich) öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuss, den 23.03.11 Der Bürgermeister</p> <p>Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 17.02.2012 ortsüblich bekanntgegeben worden.</p> <p>Neuss, den 17.02.2012 Der Bürgermeister</p>	

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

# **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 325  
- Norf, Stiegergasse -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 17.02.2012 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) im WR I - Gebiet auf maximal 4,0 m und im WR II - Gebiet auf max. 6,0 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden der obere Wandabschluss. Die Firsthöhe beträgt im WR I - Gebiet max. 8,5 m, im WR II g - Gebiet max. 10,5 m, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Vorgärten soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WR I - Gebiet nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **3. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern.

## **4. Grünordnerische Maßnahmen**

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

- 4.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.
- 4.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen  
Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen sowie an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster; Pflanzqualität: Höhe mind. 80/100 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,70 m bis 2,00 m zu erhalten.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge des Hauses nicht überschreiten.

Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue, nicht hochglänzende Dacheindeckung zulässig.

Als Fassadenmaterial ist nur Putz, Mauerwerk/Ziegel oder Holzverschalung zulässig. Einzelne Fassadenteile sind in Schiefer oder Beton zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der Zuwegung, Zufahrten und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkantstein oder einer Hecke einzufrieden. Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig und max. 1,80 m hoch) zulässig.

## **6. Hinweise**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet E IIIb der Wassergewinnungsanlage „Im Rheinbogen“.

Das Plangebiet ist in der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23.04.2007 der Bezirksregierung Düsseldorf, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets des Rheins zumindest teilweise als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt.

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands besteht die konkrete Gefahr der Gebäudevernässung.

Der ausgekofferte Oberboden soll entsprechend § 7 Bundesbodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundesbodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwertet werden.