



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (= Firsthöhe) auf 12,0m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, begrenzt.  
 Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.  
 Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.  
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Zugänge und Zufahrten sowie die PKW-Stellplätze in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

**2. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen**  
 Gemäß § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung NRW werden in Verbindung mit § 8 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

**Baukörpergestaltung**  
**Außenwände**  
 Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.  
**Höhe der baulichen Anlagen**  
 Ein Dampfel ist nicht zulässig.  
**Dächer**  
 Zur Dachendeckung sind nicht glänzende, graue bis braune Platten zu verwenden. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.  
**Garagen**  
 Garagen sind im gleichen Material und gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten und müssen die Dachform des Wohnhauses übernehmen.

**Außenanlagen**  
**Einfriedigungen**  
 Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (=Vorgarten) ist das Grundstück nur durch einen Zaun mit einer Höhe von 0,5m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Ein Dampfel ist nicht zulässig.  
**Abfallbehälter**  
 Abfallbehälter sind in das Wohnhaus zu integrieren. Freistehende Mülltonnen und -schränke sind unzulässig.  
**Hinweise**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerks Allerheiligen.  
 Im Plangebiet ist mit Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung archäologischer Bodenfunde und -befunde ist zu gewährleisten.  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Altablagung NE 868. Die Erdarbeiten sind geotechnisch zu begleiten. Die Verankerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers der Dachflächen ist abhängig vom Untersuchungsergebnis.

**STADT NEUSS**

**Bebauungsplan Nr. 354 / 1**

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3782), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planungsänderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NRW § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 05.05.2000 (GV NRW S. 439).

**- Rosellen, Maasstraße / Gierer Straße -**  
**Maßstab 1 : 500**  
 Stand der Planunterlagen: April 2002

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 354

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>BESTANDSANGABEN</b><br>[Symbol] Wohngebäude<br>[Symbol] Wirtschaftsgebäude<br>[Symbol] Garage<br>IV Anzahl der Vollgeschosse<br>[Symbol] Böschung<br>[Symbol] Latrine<br>40.51 Höhen über NN<br>[Symbol] Kanaldach   |  | <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>[Symbol] Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)<br>[Symbol] Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)<br>[Symbol] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)<br>[Symbol] Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)<br>[Symbol] Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)<br>[Symbol] Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)<br>[Symbol] Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)   |  |
| <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>0.4 Grundflächenzahl (GRZ)<br>10.0 Baumassenzahl<br>V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze<br>IV Zahl der Vollgeschosse zwingend<br>TH Traufhöhe (Höchstgrenze)<br>FH Firsthöhe (Höchstgrenze)<br>LH Lichte Höhe der Durchfahrt<br>OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)  |  | <b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b><br>0 offene Bauweise<br>G geschlossene Bauweise<br>[Symbol] nur Einzelhäuser zulässig<br>[Symbol] nur Doppelhäuser zulässig<br>[Symbol] nur Haugruppen zulässig<br>[Symbol] nur Doppelhäuser und Haugruppen zulässig<br>[Symbol] nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>[Symbol] Baulinie<br>[Symbol] Baugrenze   |  |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b><br>[Symbol] Straßenzweckfläche<br>[Symbol] Verkehrsbereich Zweckbestimmung<br>FR Fuß- und Radweg<br>[Symbol] öffentliche Parkfläche<br>[Symbol] Straßengraben<br>[Symbol] Straßeneingangsfläche<br>[Symbol] Ein- und Ausfahrten<br>[Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |  | <b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b><br>[Symbol] Fläche für den Gemeinbedarf<br>[Symbol] Kirche<br>[Symbol] Kultur<br>[Symbol] Kindergarten<br>[Symbol] Schulzentrum<br>[Symbol] öffentliche Verwaltung<br>[Symbol] Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen   |  |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b><br>[Symbol] Plangebietsgrenze<br>[Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung<br>[Symbol] Garagen<br>[Symbol] Stellplätze<br>[Symbol] Gemeinschaftsgaragen<br>[Symbol] Gemeinschaftsstellplätze<br>[Symbol] Carport<br>[Symbol] Nebenanlagen<br>[Symbol] Geh- u. Leittangenti zugunsten der Anlieger<br>[Symbol] Bäume zu pflanzen<br>[Symbol] Bäume zu erhalten<br>[Symbol] Hecke zu pflanzen<br>[Symbol] Hecke zu erhalten |  | <b>GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN</b><br>[Symbol] Öffentliche Grünfläche<br>[Symbol] Spielplatz<br>[Symbol] Parkanlage<br>[Symbol] Friedhof<br>[Symbol] Sportplatz<br>[Symbol] Fläche für die Landwirtschaft<br>[Symbol] Fläche für Wald<br><b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b><br>[Symbol] Wasserfläche<br>[Symbol] Fläche für Behnlagungen<br><b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN</b><br>[Symbol] Fläche für Versorgungsanlagen<br>[Symbol] GEE<br>[Symbol] Elektrizität<br>[Symbol] Fernwärme<br>[Symbol] Wasser<br>[Symbol] Abfall<br>[Symbol] Abwasser<br>[Symbol] Ablagung |  |
| Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 22.8.2002<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  | Die Übernahmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wurden bescheinigt.<br>Neuss, den 8.8.2002<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  |
| Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 8.8.2002<br>Der Vermessungsleiter<br>[Signature]   |  | Dieser Plan ist gemäß § 11 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.2002 zugestimmt.<br>Die Aufstellung wurde am 8.8.2002 öffentlich bekanntgemacht.<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]   |  |
| Dieser Plan ist gemäß § 11 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.2002 zugestimmt.<br>Die Aufstellung wurde am 8.8.2002 öffentlich bekanntgemacht.<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  | Nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.8.2002 hat dieser Plan im Bebauungsplan Nr. 354/1 den Status eines Bebauungsplans erreicht.<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]   |  |
| Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 19 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.2002 geändert worden. Die Änderungen sind in weißer Farbe eingetragen.<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]   |  | Nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.8.2002 hat dieser Plan im Bebauungsplan Nr. 354/1 den Status eines Bebauungsplans erreicht.<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]   |  |
| Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 19 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.2002 als Sitzung beschlossen.<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  | Gemäß § 10(2) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 7.2.2003 ersichtlich bekanntgegeben worden.<br>Neuss, den 7.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]   |  |
| Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 10(2) BauGB vorgelegten Inhalte Verfügung vom 7.2.2003<br>Neuss, den 5.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  | Gemäß § 10(2) BauGB ist die Genehmigung der Bebauungsplan-Darstellung ersichtlich bekanntgegeben worden.<br>Neuss, den 7.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  |
| Disselhof, den 22.08.2002<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]   |  | Neuss, den 7.2.2003<br>Der Bürgermeister<br>[Signature]  |  |

# **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 354/1  
- Rosellen, Maasstraße / Gierer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.02.2003 Es gilt die BauNVO 1990

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen ( = Firsthöhe ) auf 12,0 m gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, begrenzt.

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

Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Zugänge und Zufahrten sowie die Pkw-Stellplätze in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

## **2. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen**

Gemäß § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung NRW werden in Verbindung mit § 8 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

### **Baukörpergestaltung**

#### **Außenwände**

Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ein Drempel ist nicht zulässig.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

#### **Dächer**

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende, graue bis braune Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

#### **Garagen**

Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten und müssen die Dachform des Wohnhauses übernehmen.

#### **Außenanlagen**

##### **Einfriedigungen**

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude ( = Vorgarten ) ist das Grundstück nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in Form von lebenden Hecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster oder Eibe max. 1,5 m hoch und 0,5 m breit zu errichten. Es sind auch hinterpflanzte Holzzäune in gleicher Höhe zulässig.

Terrassentrennwände sind als berankte Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptkörper, max. 3,0m lang und 2,0 m hoch, zulässig.

#### **Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind in das Wohnhaus zu integrieren. Freistehende Mülltonnen und –schränke sind unzulässig.

#### **Hinweise**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerks Allerheiligen.

Im Plangebiet ist mit Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung archäologischer Bodenfunde und –befunde ist zu gewährleisten.

Das Plangebiet innerhalb der Altablagerung NE 868. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagwassers der Dachflächen ist abhängig vom Untersuchungsergebnis.