

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 09.12.1986 (BGBI. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1556), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1989 (BGBI. I S. 122) in Verbindung mit der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1984 (BGBI. I S. 56) und der Bauordnung NW § 86 vom 13.04.2000 (GV NW S. 259).

- Landhaussiedlung Selikum - Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: März 2001

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. 180/2.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes symbols for buildings, boundaries, and land use types like residential and commercial.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN. Details building height, setbacks, and roof types.

Table with 3 columns: VERKEHRSFÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Covers parking, public facilities, and green spaces.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Includes symbols for planning boundaries and water features.

Table with 2 columns: FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN. Lists symbols for utility and service facilities like power lines and wells.

Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409 - Landhaussiedlung Selikum - (GESTALTUNGSSATZUNG). Text detailing the council's decision and the plan's legal basis.

Gemarkung Neuss

Flur 36

Flur 34

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für private Bauflächen im Teilplan A gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Ausgleichsmaßnahmen nach §135a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Vorsicherung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
3. Ökologische Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, und 25 BauGB)
4. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Hinweise

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

Rechtskraft 19.02.2003

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 409
- Landhaussiedlung Selikum -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 12.12.2002* *Es gilt die BauNVO 1990*

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

Die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf maximal 9,0m Firsthöhe und maximal 3,5m Traufhöhe - gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) - beschränkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß oder Garagen, sind unzulässig.

2. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 51 a Wassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Balkonen und Terrassenflächen über Muldenversickerung oder Muldenrigolenversickerung in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Muldenrigolen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen. Das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

3. Ökologische Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, und 25 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 des Baugesetzbuchs für die privaten Flächen festgesetzt:

Je Grundstück ist mindestens ein Laubgehölz als großkroniger standortheimischer Laubbaum der Arten Ahorn, Esche, Eberesche, Stieleiche, Traubeneiche oder Sommerlinde mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen (Car-Ports, Mülltonnenstandplätze, Gartengerätehäuschen, Mauern, Zäune, etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Eingrünung geeignet sind Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen oder Waldrebe.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sind mit drei Pflanzen je lfd. Meter der Gehölzarten Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Eibe anzulegen und in einer Mindesthöhe von 1,8 m zu erhalten und zu pflegen.

Einfriedigungen der seitlichen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene Hecken der vorgenannten Gehölzarten bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Alternativ zur Schnitthecke kann die Einfriedigung auch als freiwachsende Strauch- und Baumpflanzung angelegt werden.

Die vorgeschriebenen drei Pflanzen je lfd. Meter sind auf zwei bis drei Pflanzreihen zu verteilen.

Ausnahmsweise sind Zäune bis maximal 1,5 m Höhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen und Zäune bis maximal 1,8 m Höhe an den parkseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sie mit Sträuchern dicht hinterpflanzt werden.

Die Zugänge und Zufahrten sowie die Pkw-Stellplätze sind mit Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

4. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes vorgeschrieben; alle Gebäudefassaden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich 2 nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämm-Maß $r_{W, res}$ für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Hinweise

Innerhalb des Plangebiets ist mit Kampfmittelfunden aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Im weiteren sind gegebenenfalls ferromagnetische Sondierungen durchzuführen und Einschlagstellen auf vermutete Bombenblindgänger zu überprüfen.

Bei Bodeneingriffen können kultur- oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen; die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Wegen des teilweise geringen Grundwasserflurabstands muß gegebenenfalls mit einer Kellervernässung gerechnet werden.

Satzung der Stadt Neuss
über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409
– Landhaussiedlung Selikum –
(GESTALTUNGSSATZUNG)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 14. 12. 2001 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 11. 2001 (GV NWS. 811), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauONW) – vom 01. 03. 2000 (GV NW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. 05. 2000 (GV NWS. 439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409 – Landhaussiedlung Selikum – zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409 – Landhaussiedlung Selikum –.

§ 2
Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände können in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk sowie Putz ausgeführt werden. Einzelne Fassadenteile in Holz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 30 cm – gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) – zulässig. Ein Dremmel ist nicht zulässig. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Dächer

Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind nur im unteren Drittel der Dachfläche und in einer Breite von maximal 3 m Außenmaß zulässig. Die Summe der Dachgauben bzw. Einschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dachfläche von Gauben muss mindestens 1 m unter dem First enden. Zwerchhäuser sind zulässig, sofern ihr First mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirstes liegt. Die gleichzeitige Verwendung von Zwerchhäusern, Dachgauben und Dacheinschnitten an einer Gebäudeseite ist nicht zulässig. Antennenanlagen sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig. Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Diese darf den First um maximal 1 m überschreiten.

Garagen

Garagen sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen müssen die Dachform und -farben des Wohnhauses übernehmen. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt werden. Garagengruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.

Außenanlagen, Einfriedungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden sind Mauern und hinterpflanzte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Zum Schutz der Wohngebäude sind Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form von maximal 1,5 m hohen Hecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Eibe oder Liguster oder in Form von hinterpflanzten, maximal 1,5 m hohen Zäunen zulässig. Zur Abgrenzung der Wohngrundstücke gegenüber dem Park sind Hecken an den parkseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese können durch maximal 1,6 m hohe, begrünte Zäune eingefasst werden.

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind in Holz und mit einem Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m zu errichten.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellschränken oder in Räumen in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude unterzubringen oder sie sind mit heckenbegrüntem Palisander oder begrüntem Mauerwerk einzufassen.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Veröffentlichung im Kraft.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409
- Landhaussiedlung Selikum -

- Gestaltungssatzung -

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2001 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) - vom 01.03.2000 (GV NW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409 - Landhaussiedlung Selikum - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 409 - Landhaussiedlung Selikum -.

§2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände können in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk sowie Putz ausgeführt werden. Einzelne Fassadenteile in Holz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 30 cm – gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) – zulässig. Ein Dremmel ist nicht zulässig. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Dächer

Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind nur im unteren Drittel der Dachfläche und in einer Breite von maximal 3 m Außenmaß zulässig. Die Summe der Dachgauben bzw. Einschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachfläche von Gauben muss mindestens 1 m unter dem First enden. Zwerchhäuser sind zulässig, sofern ihr First mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirstes liegt. Die gleichzeitige Verwendung von Zwerchhäusern, Dachgauben und Dacheinschnitten an einer Gebäudeseite ist nicht zulässig. Antennenanlagen sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig. Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Diese darf den First um maximal 1 m überschreiten.

Garagen

Garagen sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen müssen die Dachform und -farben des Wohnhauses übernehmen. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt werden. Garagengruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.

Außenanlagen, Einfriedungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden sind Mauern und hinterpflanzte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Zum Schutz der Wohngebäude sind Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Form von maximal 1,5 m hohen Hecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Eibe oder Liguster oder in Form von hinterpflanzten, maximal 1,5 m hohen Zäunen zulässig. Zur Abgrenzung der Wohngrundstücke gegenüber dem Park sind Hecken an den parkseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese können durch maximal 1,6 m hohe, begrünte Zäune eingefasst werden.

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind in Holz und mit einem Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m zu errichten.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellschränken oder in Räumen in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude unterzubringen oder sie sind mit heckenbegrüntem Palisander oder begrüntem Mauerwerk einzufassen.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Rechtskraft 19.02.2003