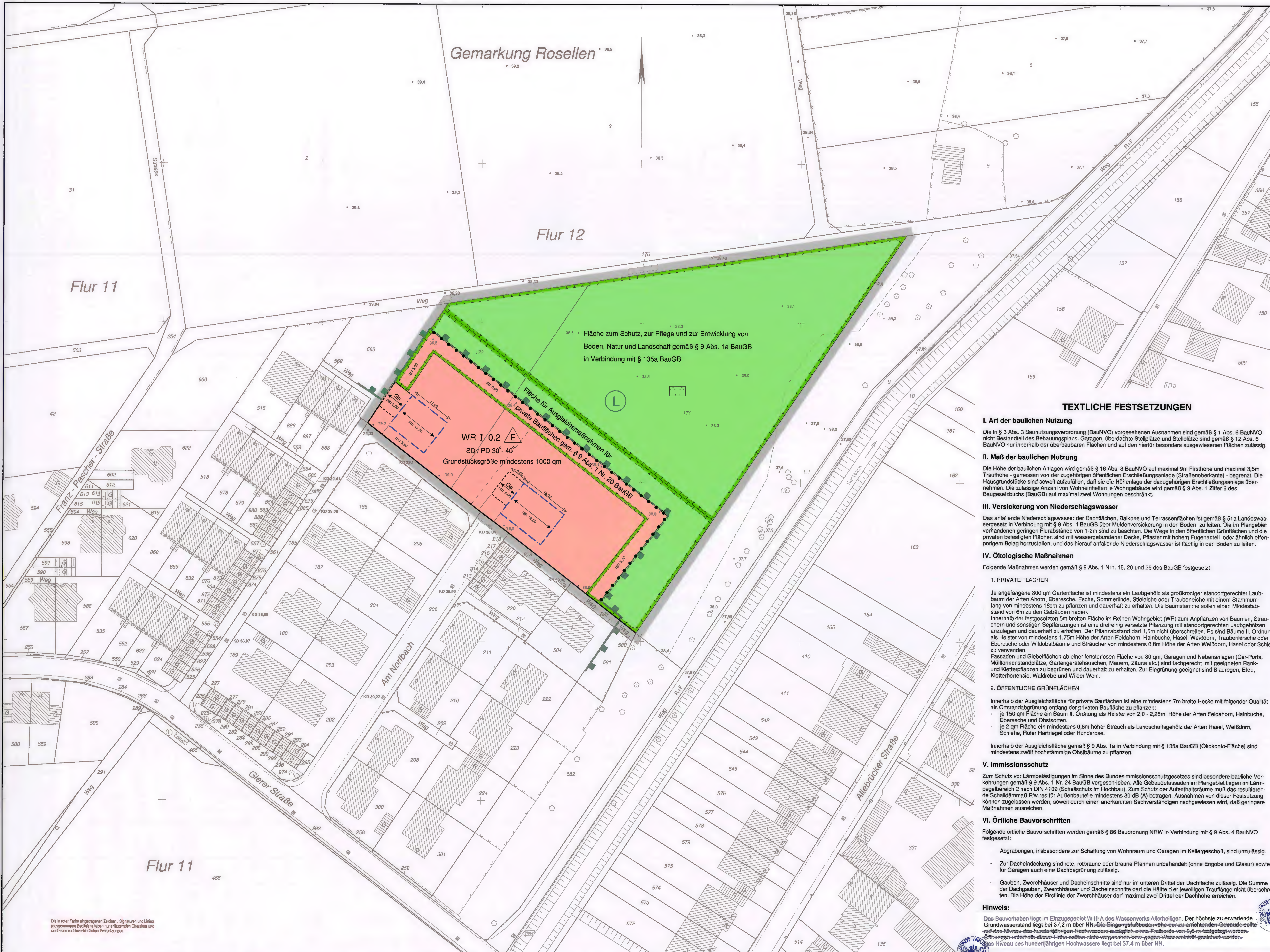

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 413

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) in der Fassungder Bekanntmachung vom 26.11.2001 (BGBl. I S. 3138), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NW § 86 vom 13.04.2000 (GV NW S. 256).

- Rosellen, Am Norfbach -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: April 2002

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.

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude		Kreisgrenze
	Wirtschaftsgebäude		Gemarkungsgrenze
	Garage		Flurgrenze
IV	Anzahl der Vollgeschosse		Flurstücksgrenze
	Böschung	135	Flurstücksnummer
	Baum		Nutzungsartengrenze
	Laterne		Zaun
40.51	Höhen über NN		Hecke
	Kanaldeckel		Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0.7)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
10.0	Baumassenzahl
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
OK	Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
WD	Walmdach
45°	Dachneigung
⟷	Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
FR	Fuss- und Radweg
P	öffentliche Parkfläche
	Straßengrün
	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schutzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz – Mit den Spielbereichen B und C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - MBl. NW 1974 S.1072 SM Bl. NW S.2311
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Cp Carport
- Na Nebenanlagen
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Hecke zu pflanzen
- Hecke zu erhalten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Fläche für Bahnanlagen
- Grenze für Landschaftsschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

	Fläche für Versorgungsanlagen
CE	Compakteinheit
	Elektrizität
	Fernwärme
	Wasser
	Abfall
	Abwasser
	Ablagerung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf maximal 9m Firsthöhe und maximal 3,5m Traufhöhe - gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante) - begrenzt. Die Hausgrundstücke sind soweit aufzufüllen, daß sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage übernehmen. Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

III. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB über Muldenversickerung in den Boden zu leiten. Die im Plangebiet vorhandenen geringen Flurabstände von 1-2m sind zu beachten. Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen, und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

IV. Ökologische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 des BauGB festgesetzt:

1. PRIVATE FLÄCHEN

Je angefangene 300 qm Gartenfläche ist mindestens ein Laubgehölz als großkroniger standortgerechter Laubbaum der Arten Ahorn, Eberesche, Esche, Sommerlinde, Stieleiche oder Traubeneiche mit einem Stammumfang von mindestens 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstämme sollen einen Mindestabstand von 6m zu den Gebäuden haben.
Innerhalb der festgesetzten 5m breiten Fläche im Reinen Wohngebiet (WR) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihig versetzte Pflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5m nicht überschreiten. Es sind Bäume II. Ordnung als Heister von mindestens 1,75m Höhe der Arten Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche oder Eberesche oder Wildobstbäume und Sträucher von mindestens 0,8m Höhe der Arten Weißdorn, Hasel oder Schlehe zu verwenden.
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 Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe und Wilder Wein.

2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der Ausgleichsfläche für private Bauflächen ist eine mindestens 7m breite Hecke mit folgender Qualität als Ortsrandabgrünung entlang der privaten Baufläche zu pflanzen:
- je 150 qm Fläche ein Baum II. Ordnung als Heister von 2,0 - 2,25m Höhe der Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche und Obstsorten.
- je 2 qm Fläche ein mindestens 0,8m hoher Strauch als Landschaftsgehölz der Arten Hasel, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel oder Hundsrose.

Innerhalb der Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB (Ökokonto-Fläche) sind mindestens zwölf hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

V. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorgeschrieben: Alle Gebäudefassaden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich 2 nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 30 dB (A) betragen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Folgende örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 86 Bauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum und Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.
- Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder braune Pfannen unbehandelt (ohne Engobe und Glasur) sowie für Garagen auch eine Dachbegrünung zulässig.
- Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind nur im unteren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte darf die Hälfte d er jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Höhe der Firstlinie der Zwerchhäuser darf maximal zwei Drittel der Dachhöhe erreichen.

Hinweis:

Das Bauvorhaben liegt im Einzugsgebiet W III A des Wasserwerks Allerheiligen. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 37,2 m über NN. ~~Die Eingangsfußbodenhöhe der zu errichtenden Gebäude sollte auf das Niveau des hundertjährigen Hochwassers zuzüglich eines Freibords von 0,5 m festgelegt werden. Öffnungen unterhalb dieser Höhe sollten nicht vorgesehen bzw. gegen Wassereintritt gesichert werden.~~ Das Niveau des hundertjährigen Hochwassers liegt bei 37,4 m über NN.

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

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 8.8.2002
Der Bürgermeister
i.V. — Dezernent
i.A. — ~~Ltd.~~ Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 8.8.2002
Der Bürgermeister
i.A.
~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 8.8.2002
Der Bürgermeister
i.V. — Dezernent
i.A. — ~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.6.01 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 8.8.02 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 12.8.2002
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 2.8.2001 bis 8.8.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 31.7.2001
Neuss, den 12.8.2002
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am 5.7.02 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den 8.7.2002
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... 2002 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 15.8.02 bis 18.9.02 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 19.9.2002
Der Bürgermeister

~~Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.~~
~~Neuss, den~~
~~Der Bürgermeister~~

~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.~~
~~Neuss, den~~
~~Der Bürgermeister~~

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 25.7.2003 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 29.7.2003
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 7.8.2003 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 20.8.2003
Der Bürgermeister

~~Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom AZ)~~
~~Düsseldorf, den~~
~~Bezirksregierung Düsseldorf~~
~~Im Auftrag:~~

~~Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.~~
~~Neuss, den~~
~~Der Bürgermeister~~

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 413
- Rosellen / Am Norfbach -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 07.08.2003* *Es gilt die BauNVO 1990*

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

II. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf maximal 9m Firsthöhe und maximal 3,5m Traufhöhe - gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Strassenoberkante) - begrenzt. Die Hausgrundstücke sind soweit aufzufüllen, daß sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage übernehmen. Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

III. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB über Muldenversickerung in den Boden zu leiten. Die im Plangebiet vorhandenen geringen Flurabstände von 1-2m sind zu beachten. Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen, und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

IV. Ökologische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 des BauGB festgesetzt:

1. PRIVATE FLÄCHEN

Je angefangene 300 qm Gartenfläche ist mindestens ein Laubgehölz als großkroniger standortgerechter Laubbaum der Arten Ahorn, Eberesche, Esche, Sommerlinde, Stieleiche oder Traubeneiche mit einem Stammumfang von mindestens 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstämme sollen einen Mindestabstand von 6m zu den Gebäuden haben.
Innerhalb der festgesetzten 5m breiten Fläche im Reinen Wohngebiet (WR) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihig versetzte Pflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5m nicht überschreiten. Es sind Bäume II. Ordnung als Heister von mindestens 1,75m Höhe der Arten Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche oder Eberesche oder Wildobstbäume und Sträucher von mindestens 0,8m Höhe der Arten Weißdorn, Hasel oder Schlehe zu verwenden.
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 Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe und Wilder Wein.

2. ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN

Innerhalb der Ausgleichsfläche für private Bauflächen ist eine mindestens 7m breite Hecke mit folgender Qualität als Ortsrandabgrünung entlang der privaten Baufläche zu pflanzen:
- je 150 qm Fläche ein Baum II. Ordnung als Heister von 2,0 - 2,25m Höhe der Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche und Obstsorten.
- je 2 qm Fläche ein mindestens 0,8m hoher Strauch als Landschaftsgehölz der Arten Hasel, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel oder Hundsrose.

Innerhalb der Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB (Ökokonto-Fläche) sind mindestens zwölf hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

V. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorgeschrieben: Alle Gebäudefassaden im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich 2 nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res für Außenbauteile mindestens 30 dB (A) betragen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Folgende örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 86 Bauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

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

- Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder braune Pfannen unbehandelt (ohne Engobe und Glasur) sowie für Garagen auch eine Dachbegrünung zulässig.

- Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind nur im unteren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Summe der Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte darf die Hälfte d er jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Höhe der Firstlinie der Zwerchhäuser darf maximal zwei Drittel der Dachhöhe erreichen.

Hinweis:

Das Bauvorhaben liegt im Einzugsgebiet W III A des Wasserwerks Allerheiligen. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 37,2 m über NN. Das Niveau des hundertjährigen Hochwassers liegt bei 37,4 m über NN.