



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Die in § 4 Abs. 3 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 und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bei der maximal viergeschossigen Bauweise auf max. 16 m Traufhöhe und max. 20 m Firsthöhe, bei der maximal fünfgeschossigen Bauweise auf max. 18 m Traufhöhe und max. 23 m Firsthöhe, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt.  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Tiefgaragen nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet, sofern sie vollständig unter der Erde liegen.  
 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

**3. Beseitigung von Niederschlagswasser**  
 Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung in den Boden zu leiten. Die Wege in den öffentlichen Grünflächen und die privaten befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fuganteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

**4. Ökologische Maßnahmen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
**4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche:**  
 Im Bereich der Parkbuchten sind mindestens vier großkronige standortgerechte Alleebäume als Hochstämme mit min. 18 cm Stammumfang zu pflanzen.  
**4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Bauflächen**  
 Es sind mindestens zehn großkronige standortgerechte Laubbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde) als Hochstämme oder Stammbüsche mit min. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nebenlagen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragen sind mit mind. 0,6 m Substrataufbau, an Baumstandorten mit mindestens 1 m Substrataufbau, vollständig und mit Strauchgruppen und Wiesen-einsatz zu begrünen. Der Substrataufbau muss Anschluss an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.  
**4.3 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für private Bauflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Die Ausgleichsfläche ist gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag herzustellen.

**5. Immissionsschutz**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:  
 Die mit markierte Fassade liegt ab dem 3. Obergeschoss im Lärmpegelbereich 4, bei einem Fensterflächenanteil von 40% ist hier die Fensterschalldämmklasse 3 zu verwenden.  
 Die mit markierten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 3, bei einem Fensterflächenanteil von 40% ist die Fensterschalldämmklasse 2 zu verwenden.  
 In den im Lärmpegelbereich 3 und 4 liegenden Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungsvorrichtungen vorgesehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**6. Örtliche Bauvorschriften**  
 Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:  
 - Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche in einer Breite von maximal 3,0 m (Außenmaß) zulässig.  
 - Zweerhäuser sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche in einer Breite von maximal 6,0 m (Außenmaß) zulässig.  
 - Die Summe der Dachgauben, Dachterrassen und Dacheinschnitte und Zweerhäuser darf die Hälfte der jeweiligen Trauf-länge nicht überschreiten.  
 - Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in begrünter Unterstellröhren oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder sie sind mit Hecken, begrünter Palisaden oder begrünter Mauerwerk einzufassen.  
 - Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form eines Rasenkanntsteines zulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche und zum Nachbargrundstück sind intensiv mit Kletterpflanzen und Hecken einzuzünnen.

**7. Hinweise**  
 Innerhalb des Plangebietes ist mit Kampfmittelrunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probearbeiten zu erstellen. Im Weiteren sind ggf. ferromagnetische Sondierungen durchzuführen und auf vermutete Bombenblödgänge / - Einschlagstellen zu überprüfen.

**STADT NEUSS**

**Bebauungsplan Nr. 429**

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2004 (BGBl. I S. 150), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 496), in Verbindung mit der Flächennutzungsverordnung (FlächNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 30), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2004 (BGBl. I S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.06.2004 (BGBl. I S. 286) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GO NRW S. 85).

**- Reuschenberg, Hubertusweg -**  
**Maßstab 1 : 500**

Stand der Planunterlage: August 2005

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. 193, 193/1 u. 200/1.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum Laternen 40.51 Höhen über NN Kanaldeckel	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Nutzungsgrenze Zaun Hecke Mauer
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) 0.2 Geschöfflichenzahl (GFZ) Baumesszahl 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 Oberseite der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	O offene Bauweise g geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baulinie Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Straßenverkehrsfläche Verkehrsmittel, besondere Zweckbestimmung FR Fuß- und Radweg öffentliche Parkfläche Straßenbahn Straßenbahnsteig Ein- und Ausfahrten	Fläche für den Gemeinbedarf Kirche Kultur Kindergarten Schutzraum öffentliche Verwaltung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Öffentliche Grünfläche Spielplatz Parkanlage Friedhof Sportplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald	Wasserfläche Fläche für Behaltungen
SONSTIGE PLANZEICHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Pflanzengrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Garagen Stellplätze Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Carport Höhenangaben Müllcontainer	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Beh-, Fahr-, Leitungsnetz zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger Blüme zu entfernen Blüme zu pflanzen Blüme zu erhalten Hecke zu pflanzen Stäucher zu erhalten Lärmschutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzungen Nr.5
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister LV, Bestandträger Angefertigt: Liegenschafts- und Vermessung Neuss, den 31.8.2005 Der Bürgermeister	Die Übernahmefähigkeit der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden besichert. Neuss, den 31.8.2005 Der Bürgermeister LV, Bestandträger
Dieser Plan ist gemäß § 21(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 14.12.2001 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 15.06.2006 ordentlich beabsichtigt. Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 23.01.2002. Die ordentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 21.02.2002. Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(3) BauGB am 16.04.2005 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister	Nach ordentlicher Bekanntmachung am 07.10.2005 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom 13.10.2005 bis 19.10.2005 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 1(2) BauGB vorgelegten (siehe Verfüng von 12) Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister	Gemäß § 1(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 13.06.2006 ordentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister
Dieses ist der Bebauungsplan Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister	Gemäß § 1(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 13.06.2006 ordentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 16. AUG. 2006 Der Bürgermeister

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

# **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 429  
- Reuschenberg, Hubertusweg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.06.2006 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bei der maximal viergeschossigen Bauweise auf max. 16 m Traufhöhe und max. 20 m Firsthöhe, bei der maximal fünfgeschossigen Bauweise auf max. 18 m Traufhöhe und max. 23 m Firsthöhe, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage ( Gehwegoberkante ), begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Tiefgaragen nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet, sofern sie vollständig unter der Erde liegen.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

## **3. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch ( BauGB ) ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung in den Boden zu leiten. 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.

## **4. Ökologische Maßnahmen**

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

### **4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche:**

Im Bereich der Parkbuchten sind mindestens vier großkronige standortgerechte Alleebäume als Hochstämme mit min. 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

### **4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Bauflächen**

Es sind mindestens zehn großkronige standortgerechte Laubbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde) als Hochstämme oder Stammbüsche mit min. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragen sind mit mind. 0,6 m Substrataufbau, an Baumstandorten mit mindestens 1 m Substrataufbau, vollständig zu überdecken und mit Strauchgruppen und Wieseneinsaat zu begrünen. Der Substrataufbau muss Anschluss an den umgebenen „gewachsenen“ Boden erhalten.

### **4.3 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für private Bauflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Ausgleichsfläche ist gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag herzustellen.

## 5. Immissionsschutz

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

Die mit  markierte Fassade liegt ab dem 3. Obergeschoss im Lärmpegelbereich 4, bei einem Fensterflächenanteil von 40% ist hier die Fensterschallschutzklasse 3 zu verwenden.

Die mit  markierten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 3, bei einem Fensterflächenanteil von 40% ist die Fensterschallschutzklasse 2 zu verwenden.

In den im Lärmpegel 3 und 4 liegenden Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorgesehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche in einer Breite von maximal 3,0 m ( Außenmaß ) zulässig.
- Zwerchhäuser sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche in einer Breite von maximal 6,0 m (Außenmaß) zulässig.
- Die Summe der Dachgauben, Dachterrassen und Dacheinschnitte und Zwerchhäuser darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in begrünten Unterstellrähnen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder sie sind mit Hecken, begrünten Palisaden oder begrüntem Mauerwerk einzufassen.
- Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form eines Rasenkantsteines zulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche und zum Nachbargrundstück sind intensiv mit Kletterpflanzen und Hecken einzugrünen.

## 7. Hinweise

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kampfmittelfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Im Weiteren sind ggf. ferromagnetische Sondierungen durchzuführen und auf vermutete Bombenblindgänger / - Einschlagstellen zu überprüfen.