

**Bebauungsplan Nr. 450**

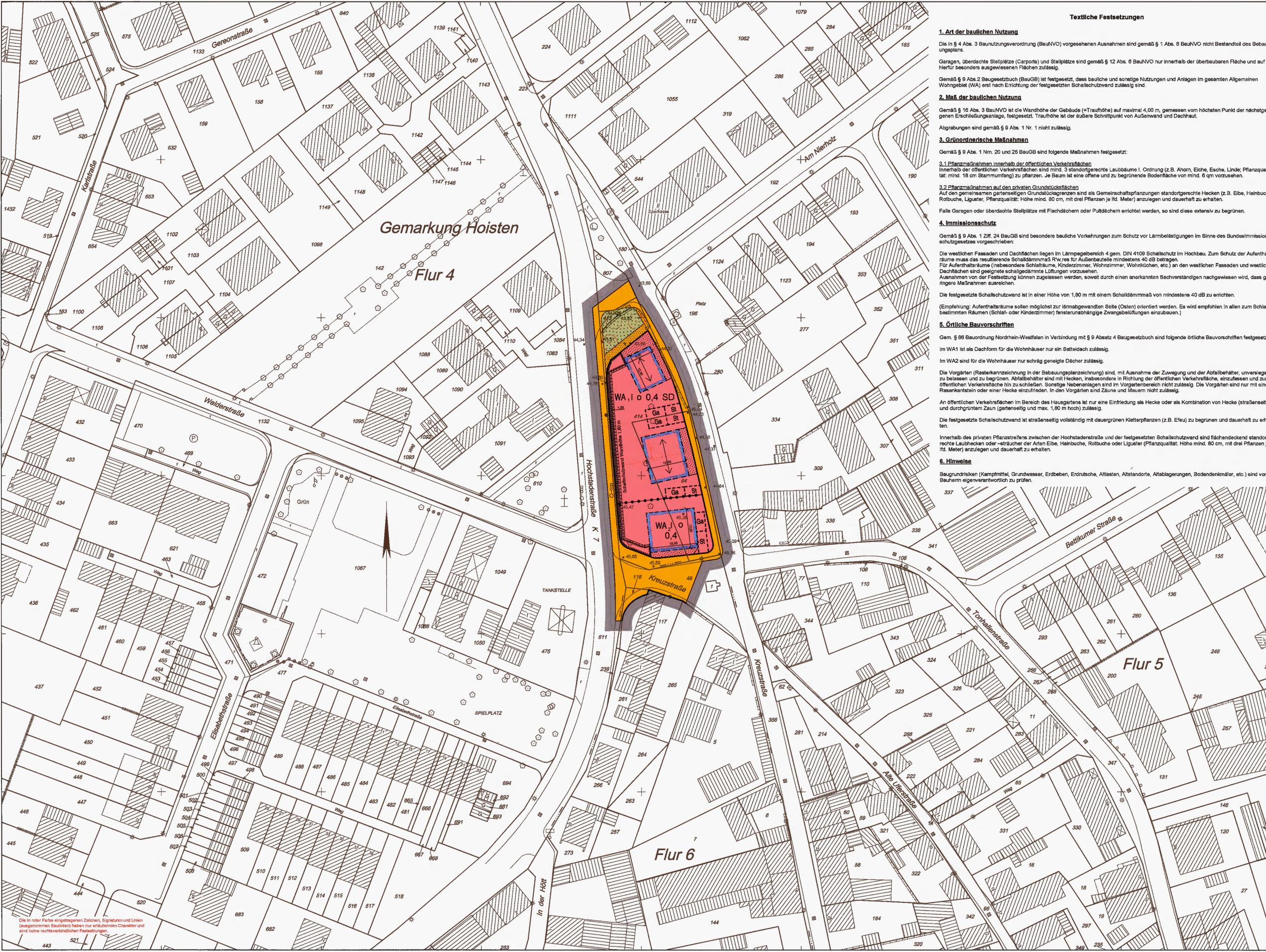
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2009 (BGBl. I S. 2817), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 295), 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. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

**- Hoisten, Kreuzstraße -**

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: November 2009

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 Durchführungsplanes Hoisten.



**1. Art der baulichen Nutzung**  
Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach Errichtung der festgesetzten Schallschutzwand zulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Gebäude (=Traufhöhe) auf maximal 4,00 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.  
Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

**3. Grünordnerische Maßnahmen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
3.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 3 standortgerechte Laubbäume l. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde, Pflanzqualität: mind. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.  
3.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen  
Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksbegrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen standortgerechte Hecken (z.B. Elbe, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Falls Garagen oder überdachte Stellplätze mit Flachdächern oder Pultdächern errichtet werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

**4. Immissionschutz**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes vorgeschrieben:  
Die westlichen Fassaden und Dachflächen liegen im Lärmpegelbereich 4 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.  
Für Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküchen, etc.) an den westlichen Fassaden und westlichen Dachflächen sind geeignete schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.  
Die festgesetzte Schallschutzwand ist in einer Höhe von 1,80 m mit einem Schalldämmmaß von mindestens 40 dB zu errichten.  
(Empfehlung: Aufenthaltsräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite (Osten) orientiert werden. Es wird empfohlen in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- oder Kinderzimmer) fensterunabhängige Zwangsbelüftungen einzubauen.)

**5. Örtliche Bauvorschriften**  
Gem. § 98 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt: im WA1 ist als Dachform für die Wohnhäuser nur ein Satteldach zulässig.  
Im WA2 sind für die Wohnhäuser nur schräg geneigte Dächer zulässig.  
Die Vorgärten (Rasterkennzeichnung in der Bebauungsplanzeichnung) sind, mit Ausnahme der Zuwegung und der Abfallbehälter, unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Abfallbehälter sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schiefen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkatstein oder einer Hecke einzufrieden. In den Vorgärten sind Zäune und Mauern nicht zulässig.  
An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine Einriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig) und max. 1,80 m hoch) zulässig.  
Die festgesetzte Schallschutzwand ist straßenseitig vollständig mit dauergrünen Kletterpflanzen (z.B. Efeu) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb des privaten Pflanzstreifens zwischen der Hochstaßenstraße und der festgesetzten Schallschutzwand sind flächendeckend standortgerechte Laubhecken oder -sträucher der Arten Elbe, Hainbuche, Rotbuche oder Liguster (Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**6. Hinweise**  
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Erdstöße, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	Kleinteilungsgebiet (§ 2 BauNVO)
Industriegebäude	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Garage	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
IV Anzahl der Vollgeschosse	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
Böschung	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Baum	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Laterna	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
40,51 Höhen über NN	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Kanaldeckel	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- - - - - Kreisgrenze	
- - - - - Gemarkungsgrenze	
- - - - - Flurgrenze	
- - - - - Flurstücksgrenze	
- - - - - Nutzungsgrenze	
- - - - - Nutzungsgrenze	
- - - - - Baufläche	
- - - - - Baugrenze	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	a abweichende Bauweise	FD Flachdach
0,7 Geschosshöhenzahl (GRZ)	b offene Bauweise	SD Satteldach
0,0 Baumassenzahl (BMZ)	g geschlossene Bauweise	PD Pultdach
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	A nur Einzelhäuser zulässig	WD Walmdach
IV - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	B nur Doppelhäuser zulässig	45° Dachneigung
V Zahl der Vollgeschosse zwingend	C nur Hausgruppen zulässig	Whs Wohnhaus
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	D nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	- - - - - Finstrichtung
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)	E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
LH Lichte Höhe der Durchfahrt	F nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	G Baufläche	
	H Baugrenze	

VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Kirche	öffentliche Grünfläche
Fußweg	Kultur	Spielplatz
öffentliche Parkfläche	Kindergarten	Parkanlage
Straßengrün	öffentliche Verwaltung	Friedhof
Straßengrün, geplant	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sportplatz
(43,27) Straßenhöhen, geplant		Fläche für die Landwirtschaft
Ein- und Ausfahrten		Fläche für Wald
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Plangebietsgrenze	Fläche für Bahnanlagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Garagen	
Stellplätze	
Gemeinschaftsgaragen	
Gemeinschaftsstellplätze	
Tiefgaragen	
Carport	
Nebenanlagen	
Vorgarten	
Schallschutzwand	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsleiter	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Bäume zu pflanzen	

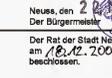
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 05.12.2009  
Der Bürgermeister I.A.   
Beigebrücker LtD Stadtbauinspektor

Angefertigt: Legenschaft und Vermessung Neuss, den 05.12.2009  
Der Bürgermeister I.A.   
Stadtkämmerer Dipl. Ingenieur

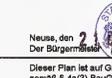
Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.10.2007 aufgestellt worden. Die öffentliche Bestimmung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 21.11.2007.

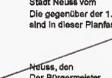
Neuss, den 2. Febr. 2007  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 18.12.2007 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den 2. Febr. 2007  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 17.01.2010 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschriebenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 2. Febr. 2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

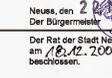
Neuss, den 11. Okt. 2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Legenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.  
Neuss, den 03.12.2009  
Der Bürgermeister I.A. 

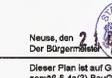
Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 26.10.2007 bis 20.11.2007. Die öffentliche Bestimmung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 21.11.2007.

Neuss, den 13.01.2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

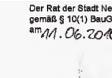
Nach örtlicher Bestimmung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 21.01.2010 bis 24.02.2010 öffentlich ausgelegt.

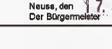
Neuss, den 2. Febr. 2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

Nach örtlicher Bestimmung gemäß § 4(3) BauGB in der Zeit vom 17.01.2010 bis 17.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Neuss, den 07.02.2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 07.02.2010 öffentlich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 17. Juni 2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

Neuss, den 11. Okt. 2010  
Der Bürgermeister I.A.   
Der Bürgermeister

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

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 450  
- Hoisten, Kreuzstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.08.2010 Es gilt die BauNVO 1990

## 1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 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.

Gemäß § 9 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach Errichtung der festgesetzten Schallschutzwand zulässig sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Gebäude (=Traufhöhe) auf maximal 4,00 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 nicht zulässig.

## 3. Grünordnerische Maßnahmen

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

### 3.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 3 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.

### 3.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den gemeinsamen gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Gemeinschaftspflanzungen standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Falls Garagen oder überdachte Stellplätze mit Flachdächern oder Pultdächern errichtet werden, so sind diese extensiv zu begrünen.

## 4. Immissionsschutz

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

Die westlichen Fassaden und Dachflächen liegen im Lärmpegelbereich 4 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

Für Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküchen, etc.) an den westlichen Fassaden und westlichen Dachflächen sind geeignete schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die festgesetzte Schallschutzwand ist in einer Höhe von 1,80 m mit einem Schalldämmmaß von mindestens 40 dB zu errichten.

(Empfehlung: Aufenthaltsräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite (Osten) orientiert werden. Es wird empfohlen in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- oder Kinderzimmer) fensterunabhängige Zwangsbelüftungen einzubauen.)

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

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

Im WA1 ist als Dachform für die Wohnhäuser nur ein Satteldach zulässig.

Im WA2 sind für die Wohnhäuser nur schräg geneigte Dächer zulässig.

Die Vorgärten (Rasterkennzeichnung in der Bebauungsplanzeichnung) sind, mit Ausnahme der Zuewegung 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. In den Vorgärten sind Zäune und Mauern 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.

Die festgesetzte Schallschutzwand ist straßenseitig vollständig mit dauergrünen Kletterpflanzen (z.B. Efeu) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens zwischen der Hochstadenstraße und der festgesetzten Schallschutzwand sind flächendeckend standortgerechte Laubhecken oder -sträucher der Arten Eibe, Hainbuche, Rotbuche oder Liguster (Pflanzqualität: Höhe mind. 80 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **6. Hinweise**

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.