

Bebauungsplan Nr. 461

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 85), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.2000 (GV NRW S. 295), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV NRW S. 665).

- Allerheiligen, Illinghauser Hof -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: März 2012

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 der Bebauungspläne Nr. 420 u. 443.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Lists various symbols and their corresponding building types and uses.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN. Details building standards, construction types, and zoning regulations.

Table with 3 columns: VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Covers traffic areas, public facilities, and green/land use.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Includes other plan symbols and notification procedures.

Table with 2 columns: For the Mayor and the Mayor's Office. Contains official signatures and dates.

Table with 2 columns: For the Mayor and the Mayor's Office. Contains official signatures and dates.

Table with 2 columns: For the Mayor and the Mayor's Office. Contains official signatures and dates.

Table with 2 columns: For the Mayor and the Mayor's Office. Contains official signatures and dates.

Table with 2 columns: For the Mayor and the Mayor's Office. Contains official signatures and dates.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO):
Die in § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Traufhöhen:
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO ist die Traufhöhe gemäß Einschieb zwingend festgesetzt, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage...

3. Anzahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
4.1 Stellplätze und Garagen:
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO sind offene und überdachte Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig...

4.2 Solarenergetische Anlagen:
Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Sonne nur in den überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Windenergieanlagen:
Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Strom durch Wind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Anlagenhöhe ist auf max. 4,50 Meter begrenzt...

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW)
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern...

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

6.1 Dachfarbe:
Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue Dacheindeckung zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

6.2 Solartechnische Anlagen:
Solartechnische Anlagen auf dem Dach des Hauptbaukörpers sind in die Dachfläche flächenbündig zu integrieren.

6.3 Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die max. Breite einer Dachgaube darf 3 Meter nicht überschreiten...

6.4 Fassadenmaterialien:
Innerhalb der WA-Gebiete ist allgemein als Fassadenmaterial dunkler Vormauerklinker zulässig, untergeordnet (<40 %) können Fassadenflächen auch mit Putz oder Holz ausgeführt werden.

6.5 Vorgärten:
Die zeichnerisch mit der Signatur „Vorgarten“ markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken sind soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen...

6.6 Abgrabungen:
Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht zulässig.

6.7 Einfriedungen:
An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine max. 1,60 m hohe Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke max. 1,60 m (straßenseitig) und durchgrünten Zaun (gartenseitig) max. 1,20 m hoch zulässig...

6.8 Heckenpflanzungen:
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster; Pflanzqualität: Höhe mind. 80/100 cm, mit drei Pflanzen je ffd. Meter) anzulegen und dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,70 m bis 2,00 m zu erhalten.

6.9 Begrünung der Garagendächer:
Garagendächer sind mind. extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 6 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit der Bezeichnung GF 1 bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle Nr. 193, Gemarkung Rosellen, Flur 19 zu belasten.

8. Grünordnerische Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

8.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche:
Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnhof“ sind mindestens 8 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen...

8.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche:
Die Grünfläche ist mit einem standortgerechten Gehölz zu bepflanzen. Geeignete Baum- und Straucharten sind z.B.: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn)...

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
9.1 Lärmpegelbereiche:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an der in der Planzeichnung durch Wellenlinien gekennzeichneten Fassade bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen...

9.2 Lärmschutzmaßnahmen:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in der im Plan gekennzeichneten Fassade in angrenzenden Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen...

10. Hinweise
Kampfmittel:
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfmittelgebiet. Zur Sicherheit wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauende Fläche empfohlen...

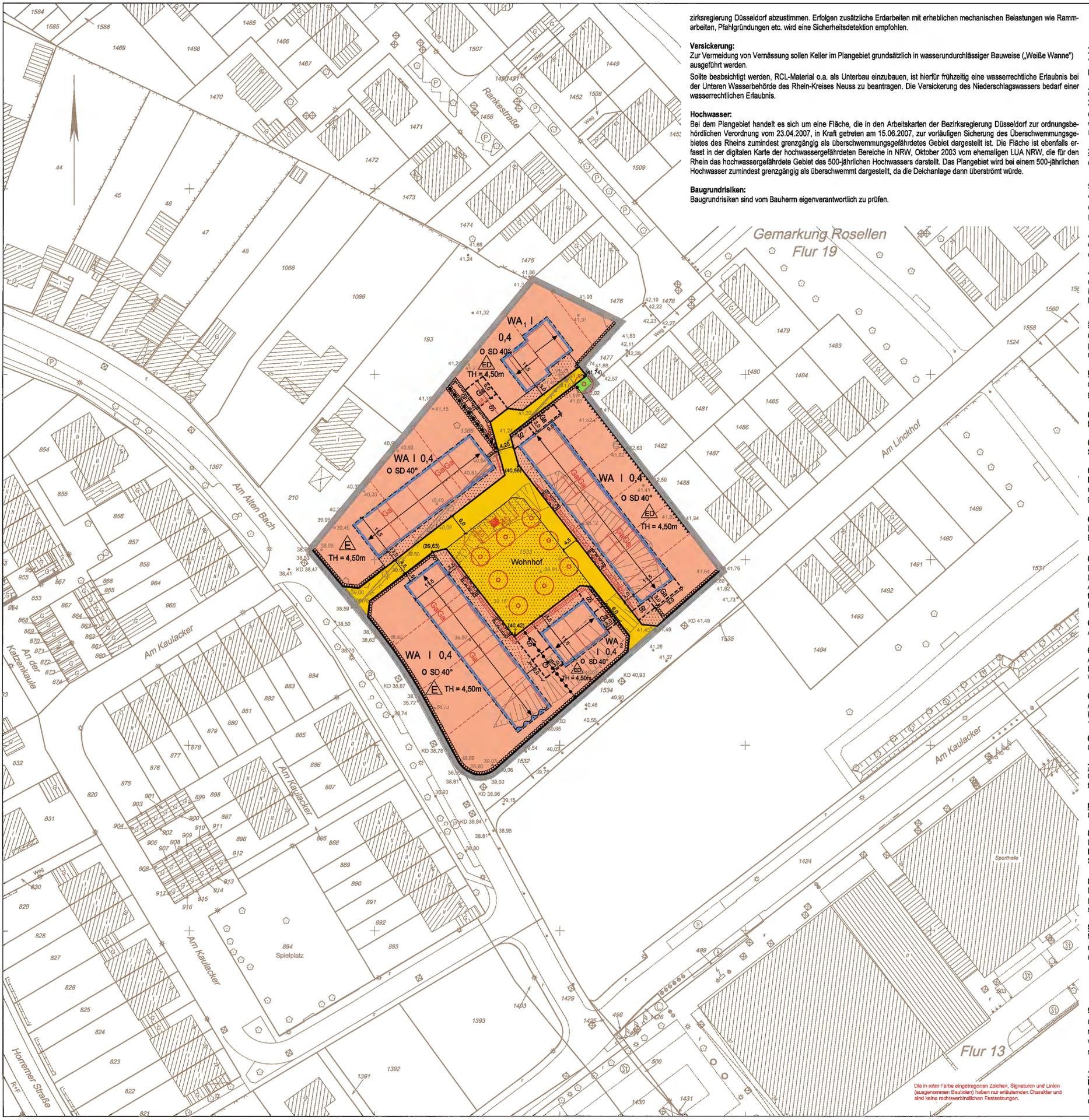
zirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Versickerung:
Zur Vermeidung von Vermässung sollen Keller im Plangebiet grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise („Weiße Wanne“) ausgeführt werden.

Sollte beabsichtigt werden, RCL-Material o.a. als Unterbau einzubauen, ist hierfür frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen. Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hochwasser:
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die in den Arbeitskarten der Bezirksregierung Düsseldorf zur ordnungsbördlichen Verordnung vom 23.04.2007, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins zumindest grenzgängig als Überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt ist...

Baugrundrisiken:
Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.



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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 461 (2. Planfassung)
- Allerheiligen, Illinghauser Hof -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 23.01.2013* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO):**
Die in § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Traufhöhen:

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO ist die Traufhöhe gemäß Einschrieb zwingend festgesetzt, jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Über- und Unterschreitungen des Traufhöhenmaßes um max. 10 cm sind zulässig.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze und Garagen:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO sind offene und überdachte Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

4.2 Solarenergetische Anlagen:

Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Sonne nur in den überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Windenergieanlagen:

Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Strom durch Wind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Anlagenhöhe ist auf max. 4,50 Meter begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) Anlagenhöhe jeweils gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW)

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern. Im Bereich des WA (1) muss die Oberkante Rigole unterhalb der Gründungsebene der Wohngebäude liegen. Im Bereich des WA (2) ist das Regenwasser dem Mischwasserkanal zuzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften

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

6.1 Dachfarbe:

Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue Dacheindeckung zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

6.2 Solartechnische Anlagen:

Solartechnische Anlagen auf dem Dach des Hauptbaukörpers sind in die Dachfläche flächenbündig zu integrieren.

6.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die max. Breite einer Dachgaube darf 3 Meter nicht überschreiten. Werden mehr als eine Dachgaube errichtet, muss das Maß zwischen den Gauben und zum Ort-gang je mind. 1,50 m betragen.

6.4 Fassadenmaterialien:

Innerhalb der WA-Gebiete ist allgemein als Fassadenmaterial dunkler Vormauerklinker zulässig, untergeordnet (<40 %) können Fassadenflächen auch mit Putz oder Holz ausgeführt werden.

6.5 Vorgärten:

Die zeichnerisch mit der Signatur "Vorgarten" markierten Flächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken sind soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zur Garage unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

6.6 Abgrabungen:

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

6.7 Einfriedungen:

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine max. 1,60 m hohe Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke max. 1,60 m (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig) max. 1,20 m hoch zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens sind Holzwände und Mauern nicht zulässig.

6.8 Heckenpflanzungen:

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind standortgerechte Hecken (z.B. Eibe, Hainbuche, Liguster; Pflanzqualität: Höhe mind. 80/100 cm, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft als Sichtschutzpflanzung in einer Endhöhe von 1,70 m bis 2,00 m zu erhalten.

6.9 Begrünung der Garagendächer:

Garagendächer sind mind. extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 6 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit der Bezeichnung GF 1 bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle Nr. 193, Gemarkung Rosellen, Flur 19 zu belasten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

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

8.1 Pflanzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche:

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnhof sind mindestens 8 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. (Geeignete Baumarten sind z.B.: Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea bzw. Eichen in Sorten, Tilia spec (Linde) in verschiedenen Sorten; Pflanzqualität: mind. 18-20 cm Stammumfang).

8.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher Grünfläche:

Die Grünfläche ist mit einem standortgerechten Gehölz zu bepflanzen. Geeignete Baum- und Straucharten sind z.B.: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpi-

nus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Rainweide).

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

9.1 Lärmpegelbereiche:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an der in der Planzeichnung durch Wellenlinien gekennzeichneten Fassade bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen.

- Im Lärmpegelbereich III - nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - sind an der Fassade nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB beträgt.

9.2 Lärmschutzmaßnahmen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in der im Plan gekennzeichneten Fassade in angrenzenden Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Von der Anwendung der in Nr. 9.1 und Nr. 9.2 festgesetzten Schallschutzmaßnahme kann im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender fachgutachterlicher Nachweise abgesehen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

10. Hinweise

Kampfmittel:

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Zur Sicherheit wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauende Fläche empfohlen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise sind die Arbeiten mit dem Kampfmitterräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Versickerung:

Zur Vermeidung von Vernässung sollen Keller im Plangebiet grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise („Weiße Wanne“) ausgeführt werden.

Sollte beabsichtigt werden, RCL-Material o.a. als Unterbau einzubauen, ist hierfür frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen. Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hochwasser:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die in den Arbeitskarten der Bezirksregierung Düsseldorf zur ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23.04.2007, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins zumindest grenzgängig als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt ist. Die Fläche ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW, Oktober 2003 vom ehemaligen LUA NRW, die für den Rhein das hochwassergefährdete Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers darstellt. Das Plangebiet wird bei einem 500-jährlichen Hochwasser zumindest grenzgängig als überschwemmt dargestellt, da die Deichanlage dann überströmt würde.

Baugrundrisiken:

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.