

Bebauungsplan Nr. 467

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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 Flächennutzungsverordnung (FlächNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 285), 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 14.07.1964 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 965).

- Selikum, Landhaussiedlung -

Maßstab 1 : 1500

Stand der Planunterlage: September 2010

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 der Bebauungspläne Nr. ...

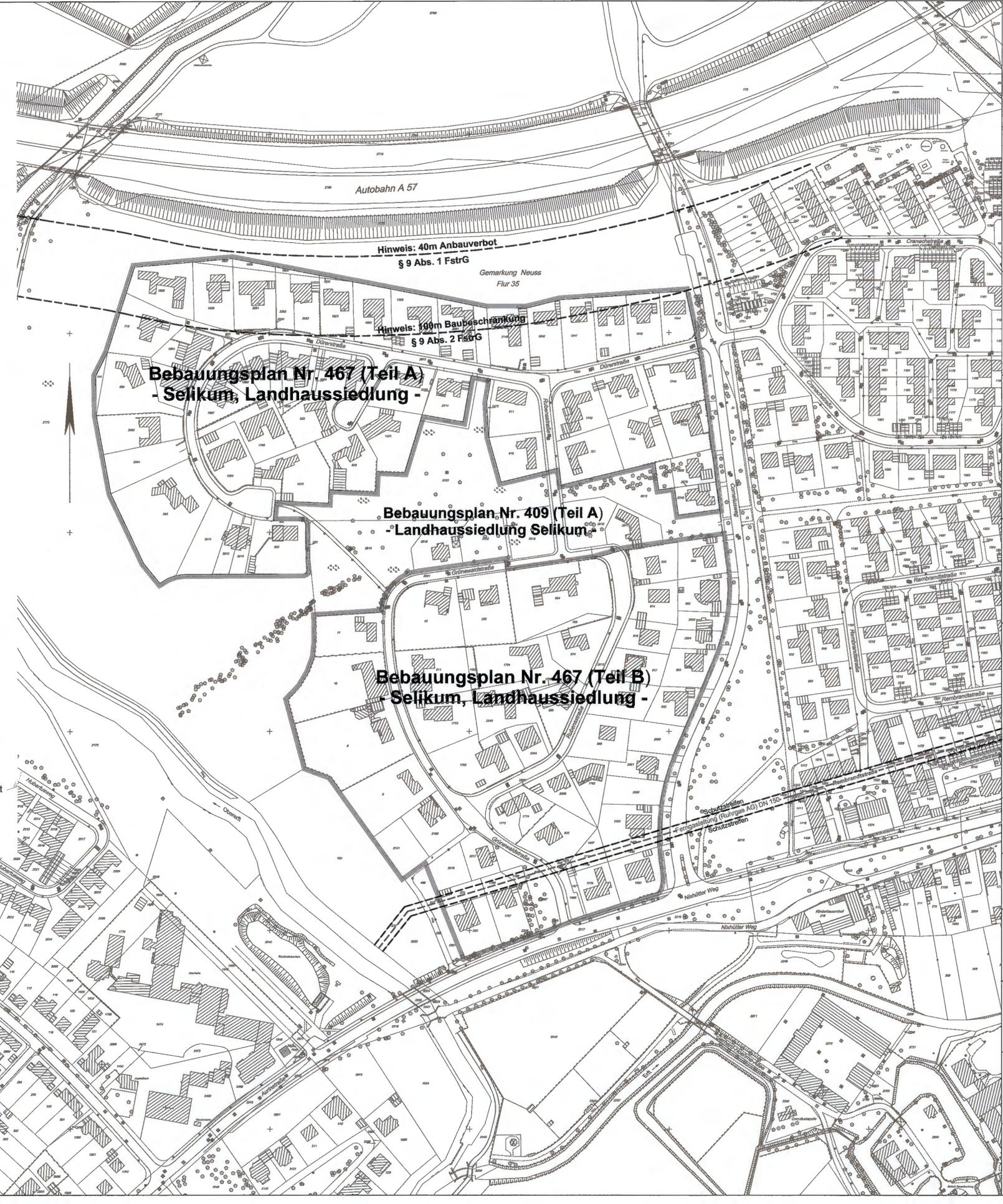
Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes symbols for building types and their corresponding zoning codes.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN. Details building height, setbacks, and orientation rules.

Table with 3 columns: VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Lists public areas and green spaces.

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

Table with 2 columns: FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN and administrative signatures. Lists utility areas and includes official stamps and signatures.



Bebauungsplan Nr. 467 (Teil A) - Selikum, Landhaussiedlung -

Bebauungsplan Nr. 409 (Teil A) - Landhaussiedlung Selikum

Bebauungsplan Nr. 467 (Teil B) - Selikum, Landhaussiedlung -

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die in § 3 Abs. 3 BaunVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO i.V. mit § 19 und § 20 BaunVO wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschosflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

3. Bauweise
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 22 BaunVO wird offene Bauweise und Einzelhaus festgesetzt.

4. Mindestgrundstücksgrößen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt.

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

6. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

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

Im Bereich der Altablagerung Nr. Ne-1309 (Gemarkung Neuss, Flur 35, Flurstücke 585, 868, 1792, 2259 und 2344 alle teilweise) liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Im Falle eines Abrisses der vorhandenen Wohngebäude und eines Neubaus muss diese Altablagerung im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Grundstückseigentümer untersucht werden.

Die vorhandene und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Sofern eine Neubebauung zur Genehmigung eingereicht wird, ist der Versorgungsträger (z. Z. E.ON Ruhrgas AG, Essen und der GasLINE GmbH, Straelen) im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Innerhalb des dinglich gesicherten 8 m breiten Schutzstreifens besteht ein absolutes Bauverbot. Dies gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Einrichtungen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung von zu überbauenden Flächen wird empfohlen.

Die Pflicht zur Versickerung gilt nicht für den Bereich der Altablagerung Nr. Ne-1309 (Gemarkung Neuss, Flur 35, Flurstücke 585, 868, 1792, 2259 und 2344 alle teilweise). Hier ist eine Versickerung nicht zulässig.

Die nördlichen, westlichen und östlichen Fassaden und Dachflächen im nördlichen Plangebiet (Teil A) liegen im Lärmpegelbereich 3 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. (Empfehlung: Aufenthaltsräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite (Süden) orientiert werden.)

Die Überschneidung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Neuss, den 03.05.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 03.05.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 15.04.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 21.05.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 21.05.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 21.05.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 03.05.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 15.04.2011
Der Bürgermeister

Neuss, den 21.05.2011
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 467 (2. Planfassung)
-Selikum, Landhaussiedlung -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 14.12.2011 Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 und § 20 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO wird eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO ist die Firsthöhe auf maximal 9,00 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage, festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohnhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO wird offene Bauweise und Einzelhaus festgesetzt.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke die zum Zeitpunkt der Amtlichen Bekanntmachung (12.01.2010) des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2009 unbebaut und mindestens 800 qm groß waren und weiterhin mindestens 800 qm groß bleiben. Die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten auch für diese Grundstücke.

5. Immissionsschutz

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

Die nördlichen, westlichen und östlichen Fassaden und Dachflächen im nördlichen Plangebiet (Teil A) liegen im Lärmpegelbereich 3 gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_w, res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

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

(Empfehlung: Aufenthaltsräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite (Süden) orientiert werden.)

6. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Pflicht zur Versickerung gilt nicht für den Bereich der Altablagerung Nr. Ne-1309 (Gemarkung Neuss, Flur 35, Flurstücke 585, 868, 1792, 2259 und 2344 alle teilweise). Hier ist eine Versickerung nicht zulässig.

7. Hinweise

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

Im Bereich der Altablagerung Nr. Ne-1309 (Gemarkung Neuss, Flur 35, Flurstücke 585, 868, 1792, 2259 und 2344 alle teilweise) liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Im Falle eines Abrisses der vorhandenen Wohngebäude und eines Neubaus muss diese Altablagerung im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Grundstückseigentümer untersucht werden.

Die vorhandene und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). Sofern eine Neubebauung zur Genehmigung eingereicht wird, ist der Versorgungsträger (z. Z. E.ON Ruhrgas AG, Essen und der GasLINE GmbH, Straelen) im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Innerhalb des dinglich gesicherten 8 m breiten Schutzstreifens besteht ein absolutes Bauverbot. Dies gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Einrichtungen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung von zu überbauenden Flächen wird empfohlen.