



Kettenhaus, Gartenseite

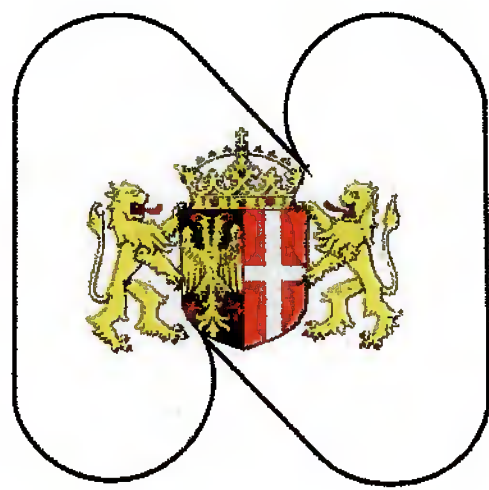


Kettenhaus, Straßenseite



Reihenhaus, Straßenseite

STADT



NEUSS

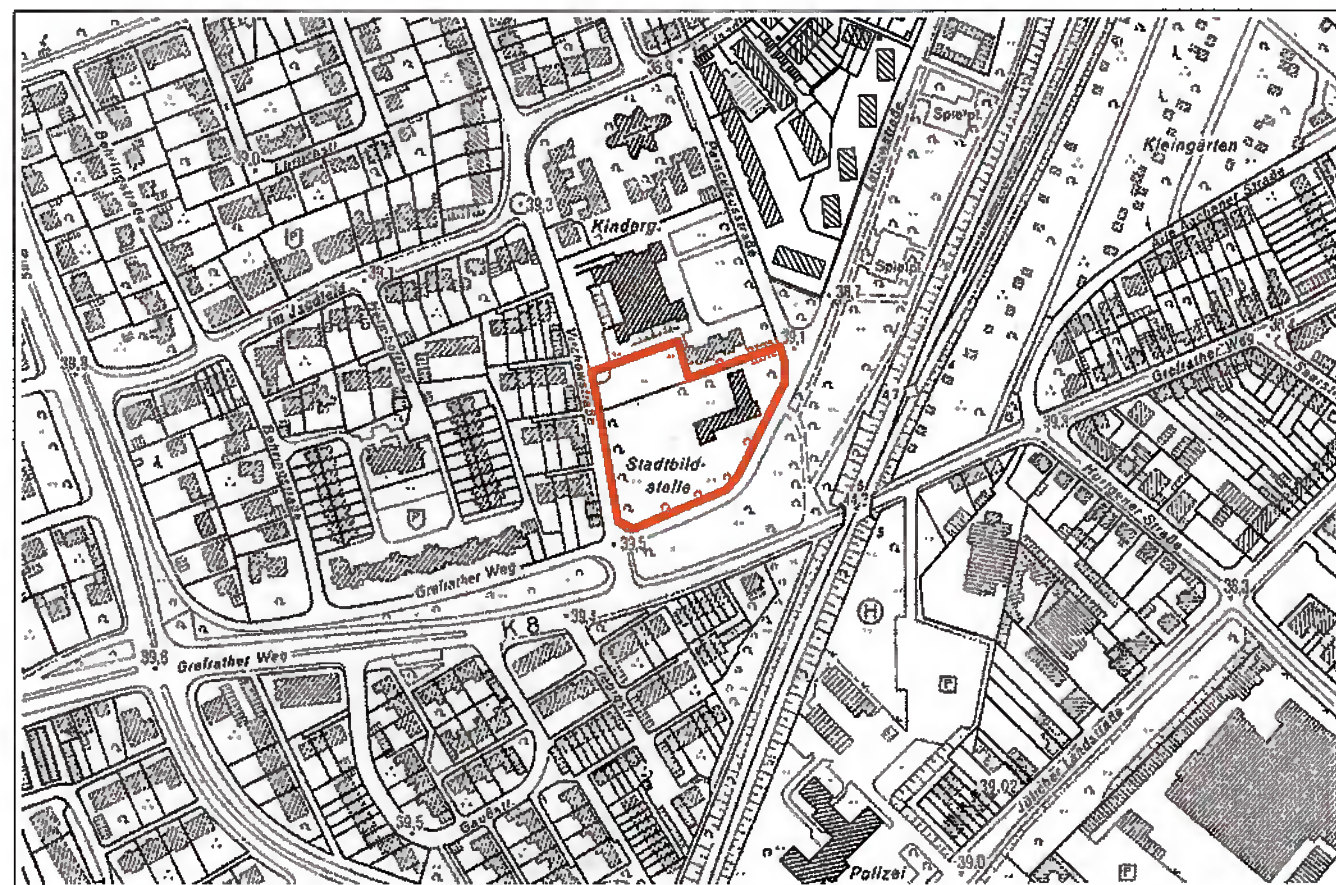
Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 478
- Stadionviertel, Lützowstraße -

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage November 2011

Übersichtsplan ohne Maßstab

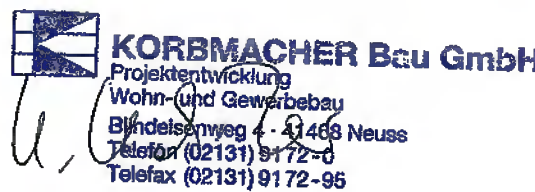


Legende

	Gebäude / KG + TG, begrünt		IV / FD	Zahl der Vollgeschosse / Dachform
	Verkehrsflächen, Straße		TG	Tiefgarage
	Verkehrsflächen, Gehweg		KG	Kellergeschoss
	Grünflächen, straßenbegleitend		Ge	Garage
	Grünanger, Quartier		Stpl	Stellplatz
	Grünflächen, privat			
	Laubbaum auf Privatflächen			
	schmaleckriger Laubbaum auf Privatflächen			
	Laubbaum, Verkehrsgrün			

Vorhabenträger:

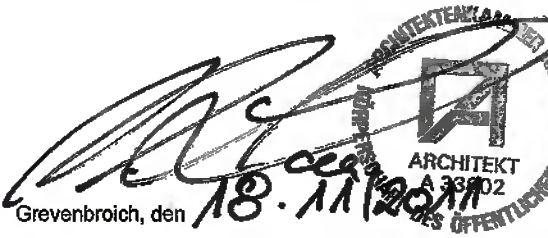
Korbmacher Bau GmbH
Blindensendweg 4
41468 Neuss



Neuss, den 18.11.2011

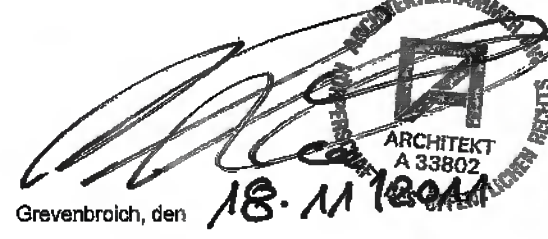
Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt von:

Schmale Architekten GmbH
Landstr. 18
41516 Grevenbroich



Hochbauplanung erstellt von:

Schmale Architekten GmbH
Landstr. 18
41516 Grevenbroich



Gestaltungsvorgaben / Beschreibung

Reihenhaus:

- Fassadengestaltung:
 - überwiegend Putz, Farbe weiß
 - im Erdgeschoss und Teilen der Obergeschosse Holzverkleidung oder Ziegel im Farbspektrum rot-bunt bis schwarz, keine rein weißen oder rein gelben Steine
 - farbige Akzente als Teilflächen mit Volltonfarben
 - farbige Akzente als Teilflächen mit Pastellfarben
 - Fenster und Türen, grau bis schwarz

Einfriedung:

- Vorgärten: Rasenkantenstein
- Eingänge/Zufahrten: Hecken, $h_{max}=1,25m$
- zwischen den Grundstücken: Hecken, $h_{max}=1,80m$, Mauern, in Putz bzw. Ziegel (vgl. Haus); $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,25m$
- zur äußeren Erschließung: Hecken, $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,25m$
- zum Grünanger/Platz: Hecken, $h_{max}=1,80m$, Mauern, in Putz bzw. Ziegel (vgl. Haus); $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,50m$

Fahrrad-/Gerätehaus und Carports/Garagen:

- in Art, Farbe und Gestaltung an das Wohnhaus angepasst
- Dächer: Flachdach, ext. begrünt

Terrassenüberdachungen (Gärten):

- Sonnenmarkisen / Sonnensegel
- keine Wintergärten und massive Überdachungen

Dachterrassen:

- Schlichte Mauerwerksteile h_{max} Fensterhöhe zzgl. Abdeckung, sonst Lamellenstruktur; Sonnenmarkisen
- Brüstung massiv, geschlossen, Materialität wie Fassade
- keine Wintergärten

Dächer:

- Form: Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 3% Neigung
- Dachaufbauten in Form von Sheds sind bis zu einer Höhe von 1,50m über Attika, bei einer Grundfläche von max. 20% der Dachfläche zulässig. Sie sollten zur Anbringung von Solarthermie oder Photovoltaik Anlagen genutzt werden. Bei Erd- bzw. Einhausanlagen sind sie min. 0,75m von der Gebäudekante zurückgesetzt.
- Der Eindruck des Flachdaches wird erhalten.

Kettenhaus:

- Fassadengestaltung:
 - überwiegend Putz, Farbe weiß
 - im Erdgeschoss Holzverkleidung oder Ziegel im Farbspektrum rot-bunt bis schwarz, keine rein weißen oder rein gelben Steine; sonstige Flächen Putz Farbe weiß.
 - farbige Akzente als Teilflächen mit Volltonfarben
 - farbige Akzente als Teilflächen mit Pastellfarben
 - Fenster und Türen, grau bis schwarz

Einfriedung:

- Vorgärten: Rasenkantenstein
- Eingänge/Zufahrten: Hecken, $h_{max}=1,25m$
- zwischen den Grundstücken: Hecken, $h_{max}=1,80m$, Mauern, in Putz bzw. Ziegel (vgl. Haus); $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,25m$
- zur äußeren Erschließung: Hecken, $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,25m$
- zum Grünanger/Platz: Hecken, $h_{max}=1,80m$, Mauern, in Putz bzw. Ziegel (vgl. Haus); $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,50m$

Fahrrad-/Gerätehaus und Carports/Garagen:

- in Art, Farbe und Gestaltung an das Wohnhaus angepasst

Terrassenüberdachungen (Gärten):

- Sonnenmarkisen / Sonnensegel
- keine Wintergärten und massive Überdachungen

Dachterrassen:

- Brüstung geschlossen oder transparent, Materialität wie Fassade, Sonnenmarkisen
- keine Wintergärten

Dächer:

- Form: Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 3% Neigung
- Dachaufbauten in Form von Sheds sind bis zu einer Höhe von 1,50m über Attika, bei einer Grundfläche von max. 20% der Dachfläche zulässig. Sie sollten zur Anbringung von Solarthermie oder Photovoltaik Anlagen genutzt werden. Dachaufbauten für technische Anlagen.

Mehrfamilienhaus:

- Fassadengestaltung:
 - überwiegend Putz, Farbe weiß
 - in Teilen Holzverkleidung oder Ziegel im Farbspektrum rot-bunt bis schwarz, keine rein weißen oder rein gelben Steine
 - farbige Akzente als Teilflächen mit Volltonfarben
 - farbige Akzente als Teilflächen mit Pastellfarben
 - Fenster und Türen, grau bis schwarz

Einfriedung:

- Vorgärten: Rasenkantenstein
- Eingänge/Zufahrten: Hecken, $h_{max}=1,25m$
- zwischen den Grundstücken: Hecken, $h_{max}=1,80m$, Mauern, in Putz bzw. Ziegel (vgl. Haus); $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,25m$
- zur äußeren Erschließung: Hecken, $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,25m$
- zum Grünanger/Platz: Hecken, $h_{max}=1,80m$, Mauern, in Putz bzw. Ziegel (vgl. Haus); $h_{max}=1,80m$; Stabgitterzäune, $h_{max}=1,50m$

Einhausung Abfallbehälter:

- in Art, Farbe und Gestaltung an das Wohnhaus angepasst oder begrünt

Terrassenüberdachungen (Gärten):

- Sonnenmarkisen / Sonnensegel
- keine Wintergärten und massive Überdachungen

Dachterrassen, Balkone, Loggien:

- Brüstung geschlossen oder transparent, Sonnenmarkisen
 - Wintergärten und massive Überdachungen an Loggien
- Dächer:
- Form: Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 3% Neigung
 - Dachaufbauten in Form von Sheds sind bis zu einer Höhe von 1,50m über Attika, bei einer Grundfläche von max. 20% der Dachfläche. Sie sollten zur Anbringung von Solarthermie oder Photovoltaik Anlagen genutzt werden.
 - Dachaufbauten für technische Anlagen.

Grünflächen / Bepflanzung / Wege / Verkehrsflächen:

- Straßen:
 - Betonsteinpflaster, hell und dunkel

- Gehwege:
 - Betonsteinpflaster, hell
 - Schotterflächen (befahrbar)

- Bäume:
 - Laubbäume, einheimisch, kleinkronig

- Hecken:
 - Laubhecken (Hainbuche)

- Grünflächen:
 - Rasen

(weitere Angaben erfolgen im Grünflächenkonzept durch den Landschaftsarchitekten)



Straßenansicht



Ansicht Grünanger



Geschosswohnungen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 478 VEP
- Stadionviertel, Lützowstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 29.03.2012 Es gilt die BauNVO 1990

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird Wohnen festgesetzt.

Für den Bereich des Bebauungsplans wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für den Bereich des Bebauungsplans wird im allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit deutlich untergeordnet ist.

Abweichende Bauweise

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die abweichende Bauweise so festgesetzt, dass einseitig an die nordöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss.

Vollgeschosse im III. Geschoss (gem. § 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass, sofern ein III. Vollgeschoss errichtet wird, dieses Vollgeschoss so auszubilden ist, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig. (Erläuterungsskizze siehe Anlage)

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird für den Wohnbaubereich 4 und 5 (Geschossbau) festgesetzt, dass die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m zulässig ist.

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird für den Wohnbaubereich 4 und 5 (Geschossbau) festgesetzt, dass die Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten, ausnahmsweise bis 2,5 m zugelassen werden kann. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,75 m zurücktreten.

Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Im Bebauungsplan und im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Im Bebauungsplan und im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur die zeichnerisch festgesetzten oberirdischen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Anrechenbare Gemeinschaftsanlagen (gem. §21a BauNVO)

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 die Flächenanteile an der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Bebauungsplan und im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wie folgt festgesetzt:

GL An. Gehrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GFL An. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig, außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die Norm ist bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sind so auszuführen, dass sie die angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' _w , res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
III	61-65	35

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bäume in den Verkehrsflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind an den vorgeschlagenen Standorten mindestens 15 standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume, Stammumfang mind. 20 - 25cm, in begrünten Pflanzflächen von min. 6 m² Größe zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind mind. 2 m³ Baums substrat in der Baumgrube einzubauen.

Bäume in den Baugebieten

An den vorgeschlagenen privaten Standorten in den Baugebieten sind mindestens 30 standortgerechte geeignete Laubbäume, Stammumfang mind. 20 - 25, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Baumauswahl z.B.: Spitzahorn, Ahorn, Hainbuche, Linde, Kirsche, Eberesche, Eiche in Arten und Sorten

Hecken in den Baugebieten

An den festgesetzten Standorten in den Baugebieten sind standortgerechte Hecken, Pflanzgröße mind. 1,20m hoch, mit 3 Pflanzen je m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft als Sichtschutzhecken von 1,8 - 2,0 m Höhe zu erhalten. Durchlässe für Törchen (max. 1 m breit) sind zulässig.

Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe

Grünflächen auf Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6m (0,8m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffes in den Baumbestand werden außerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen des Ökokontos abgedeckt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 66 ABS. 4 BAUO NW)

Vorgärten

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Vorgartenflächen keine Einfriedung, sondern nur Rasenkantensteine zulässig. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweilige Grundstückseinfriedung, die Grundstückszufahrten und Hauseingänge.

Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zaun mit bis zu 0,8 m Höhe mit dahinterliegender Laubhecke mit bis zu 1,25 m Höhe zulässig, wenn nicht zeichnerisch eine höhere Hecke festgesetzt ist.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Zaun, Mauer oder als Laubhecken mit integriertem Zaun bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Fassaden

Fassaden sind in weißen Putzoberflächen auszuführen. Für untergeordnete Flächen und Bauteile (weniger als 25% der geschlossenen Fassadenfläche) sind Ziegel oder Holzverkleidungen sowie farbige Gestaltungen zulässig.

Dächer

Begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den Traufkanten einen Abstand von mindestens 0,75 m aufweisen.

Für Carports sind lediglich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

HINWEISE

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Grundwasser

Es wird empfohlen, wegen des hohen Grundwasserstands und der ortsnahen Regenwasserver-sickerungsanlagen Kellergeschosse und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen.

Anhang 1:

Erläuterung zur Festsetzung Vollgeschosse im III. Geschoss

