

Der Bebauungsplan 449 und seine Festsetzungen

Insa Fischer

**Stellv. Abteilungsleiterin Städtebau, verbindliche Bauleitplanung
im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss**

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 2

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Der Bebauungsplan Nr. 449 – Holzheim,
Blausteinsweg und seine Festsetzungen

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 3

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Übersichtsplan

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 4

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Luftbild

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg



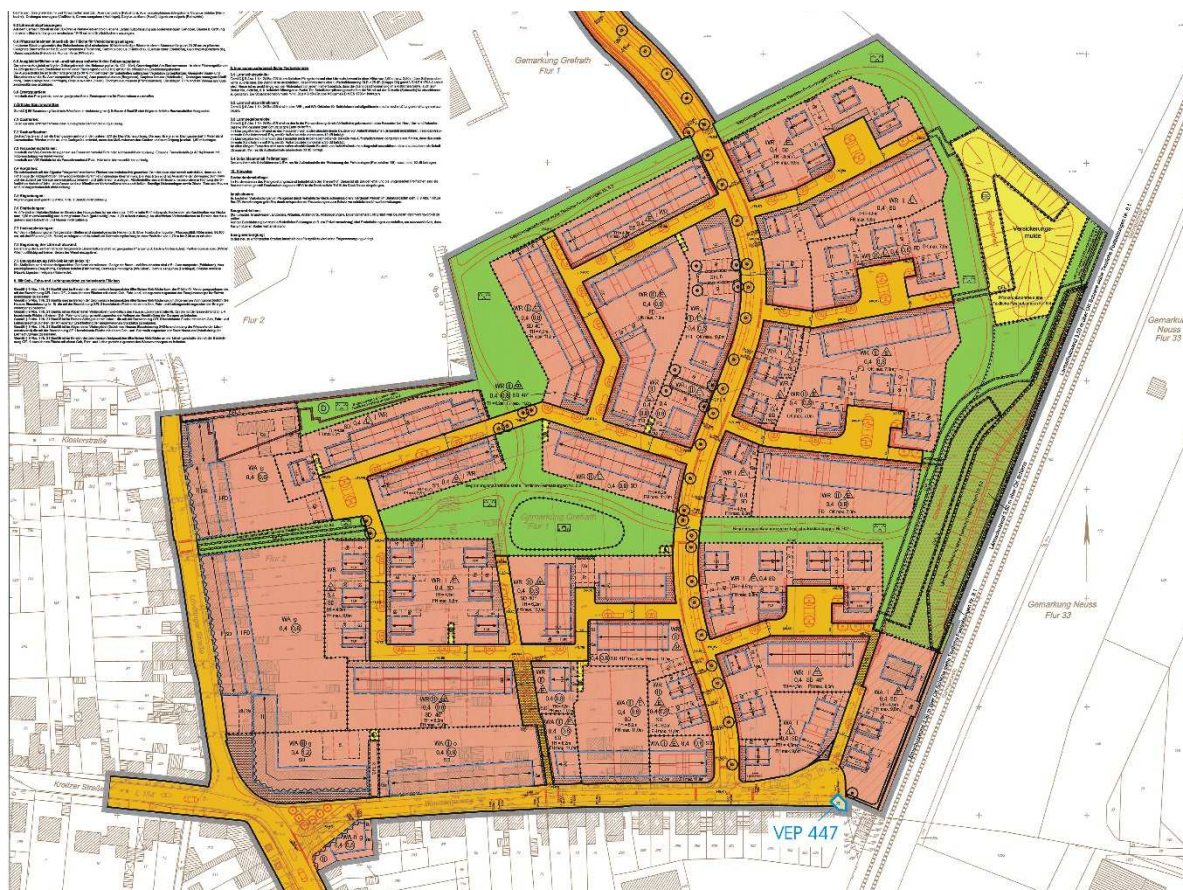
Lageplan

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 6

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Übersicht
Bebauungsplan
Nr. 449 –
Holzheim,
Blausteinsweg -

STADT NEUSS 

ENERGIEKONZEPT ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 449
HOLZHEIM, BLAUSTEINSWEG



 Stadt+Land+Fluss
Büro für Städtebau und Umweltpolitik

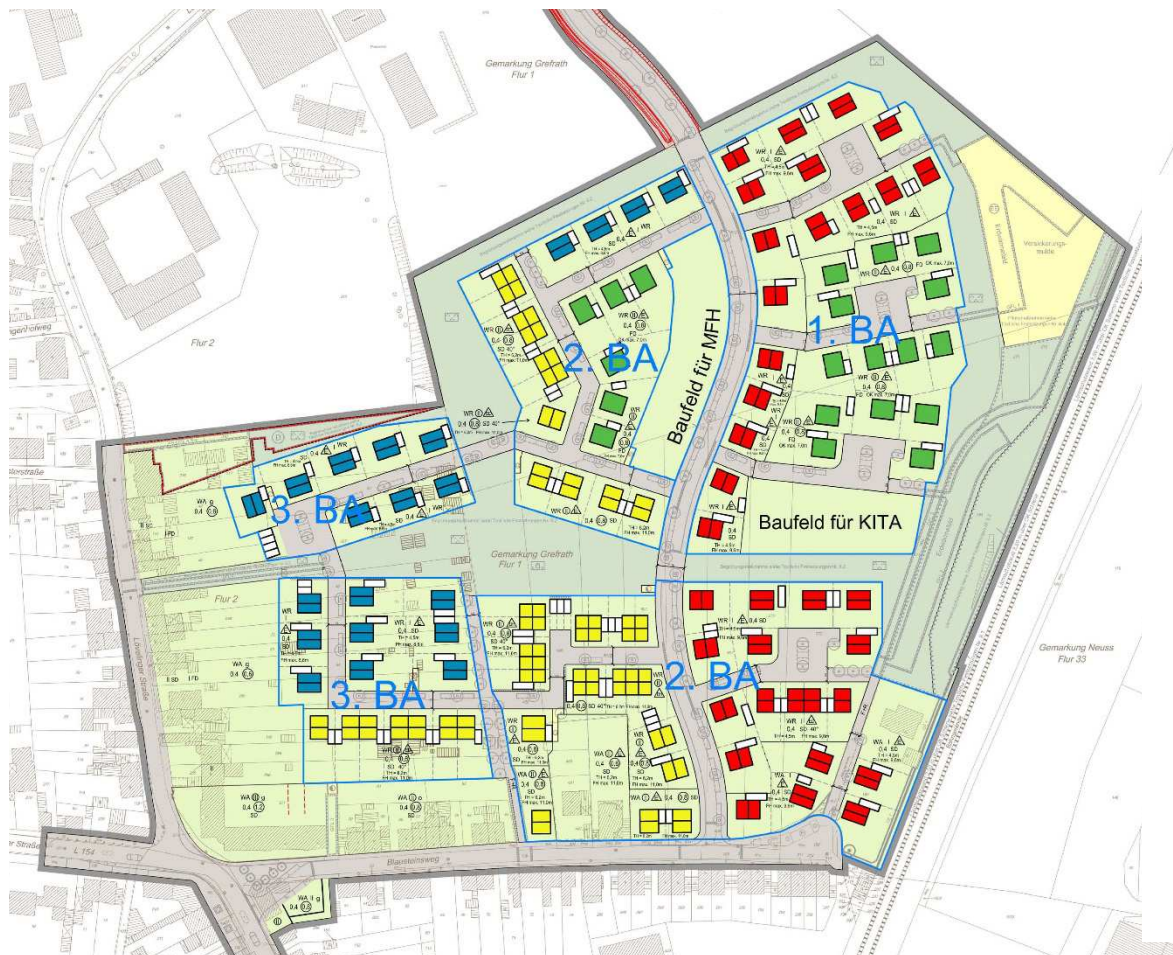
 Dr. Grauthoff
Unternehmensberatung für Energie und Umwelt

August 2010

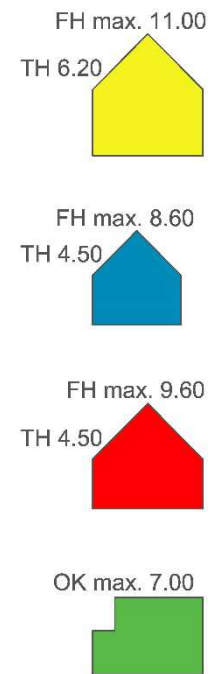
- Im Rahmen des Energiekonzeptes wurden verschiedene Haustypen in Bezug auf ihre Geschossigkeit, Dachform, Lage und Ausrichtung entwickelt.
- In diesem Rahmen haben die Baufamilien die Möglichkeit, ihr persönliches Baukonzept umzusetzen.

Energiekonzept
zum
Bebauungsplan

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg



Übersicht Gebäudetypen



Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 9

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



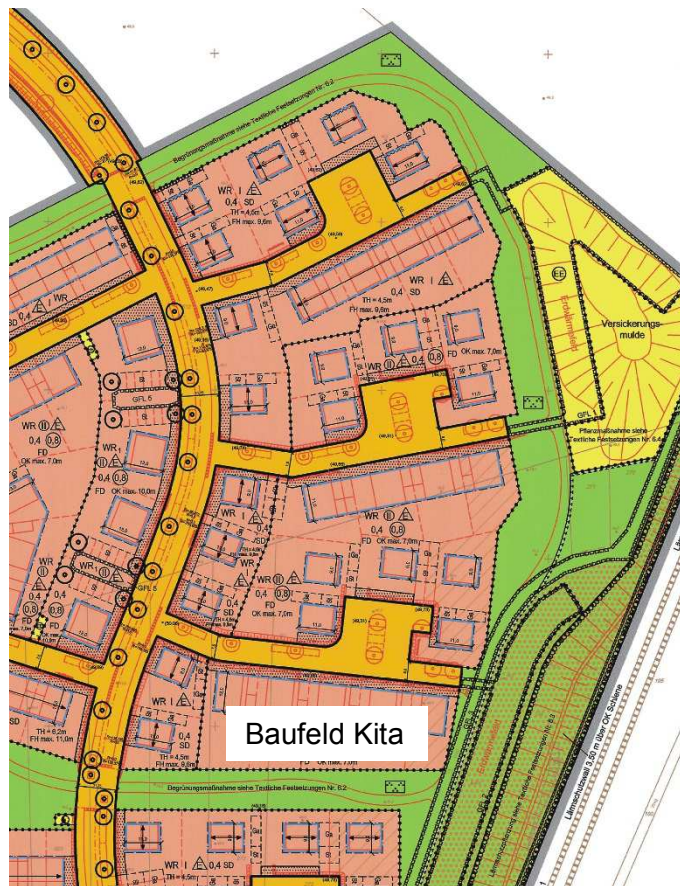
Übersicht
Grundstücke
1. Bauabschnitt

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 10

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Textliche Festsetzungen u.a. zu

- Überbaubaren Flächen auf dem Grundstück
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (soweit 2 Stellplätze separat angelegt werden können)
- Gebäudeausrichtung (Firstrichtung)
- Passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude

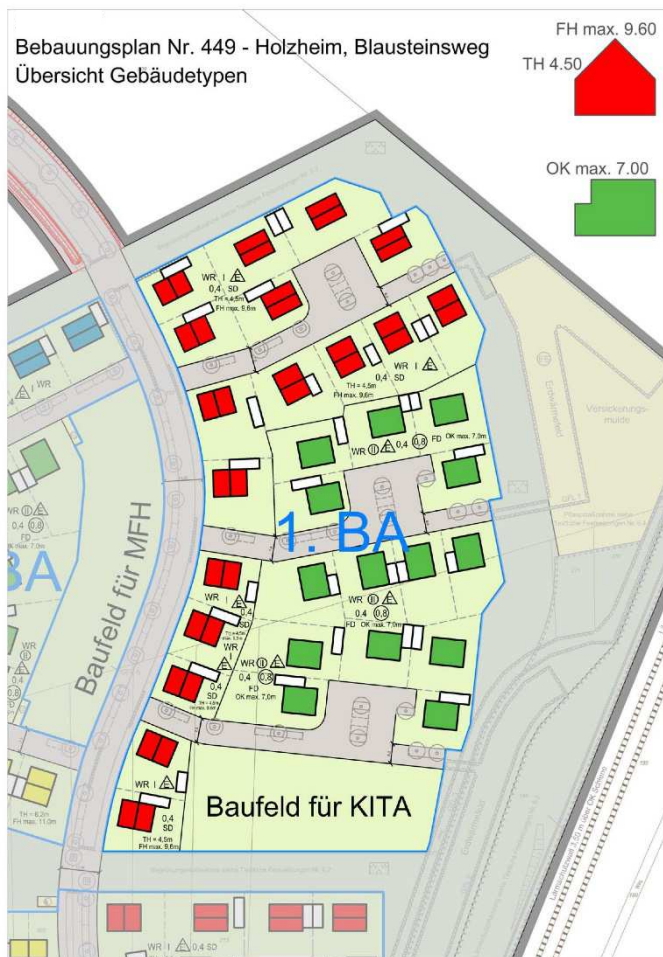
Ausschnitt
Bebauungsplan
1. Bauabschnitt

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 11

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

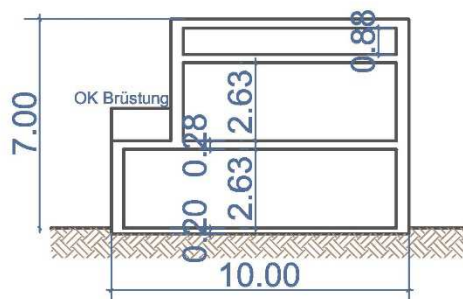


Textliche Festsetzungen u.a. zur Gebäudekubatur

- Max. Gebäudehöhe
- Zwingende Traufhöhe (Über- und Unterschreitung um 10cm möglich)
- Firstrichtung
- Dachform
- Bautiefe
- Geschossigkeit

Ausschnitt Gebäudetypen 1. Bauabschnitt

OK max. 7.00



Beispiele für
Ausnutzbarkeiten
im Rahmen der
festgesetzten
Kubatur

Gebäudetyp
„Flachdach“

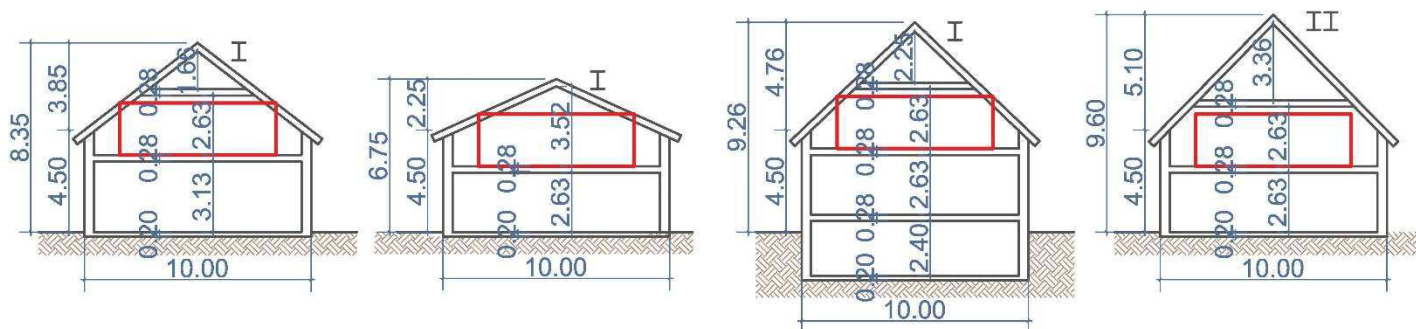
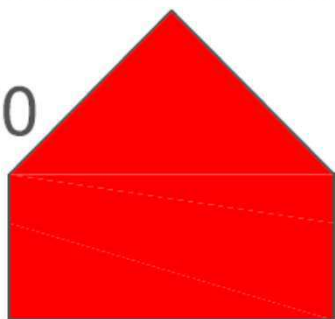
Klimaschutzsiedlung Blausteinweg

1/2018 – Seite 13

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

FH max. 9.60
TH 4.50



Beispiele für
Ausnutzbarkeiten
im Rahmen der
festgesetzten
Kubatur

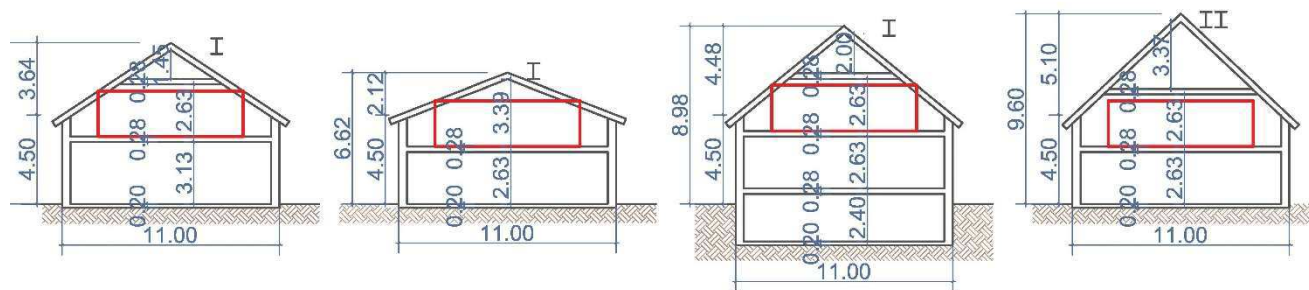
Gebäudetyp
„Satteldach“

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 14

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Beispiele für
Ausnutzbarkeiten
im Rahmen der
festgesetzten
Kubatur

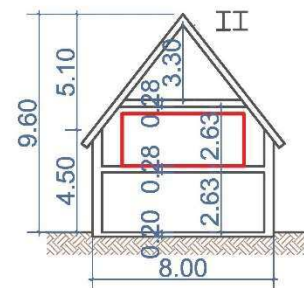
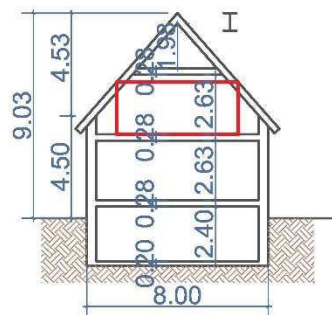
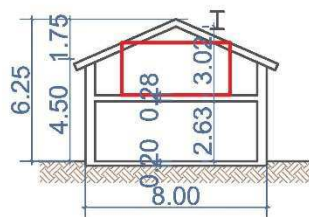
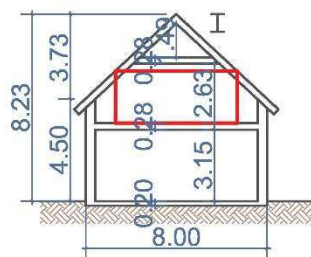
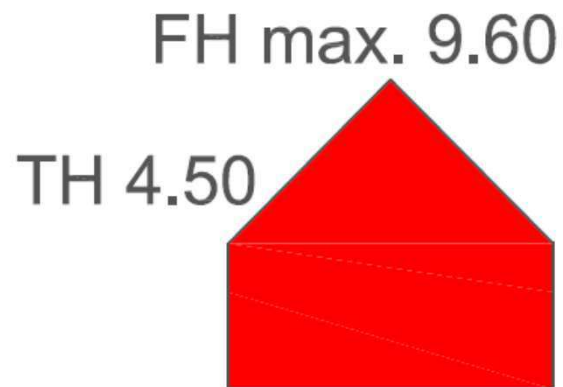
Gebäudetyp
„Satteldach“

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 15

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Beispiele für
Ausnutzbarkeiten
im Rahmen der
festgesetzten
Kubatur

Gebäudetyp
„Satteldach“

Weitere textliche Festsetzungen zur Gestaltung u.a.:

- Dachfarbe (anthrazit oder dunkelgrau)
- Dachaufbauten nur in den unteren 2/3 der Dachfläche (max. Breite 3m); Maß zwischen zwei Gauben und zum Ortgang mind. 1,5m
- Fassadenmaterialien (im 1. Bauabschnitt: Putz, Holz oder Vormauerklinker)
- Vorgärten
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens nur als Hecke (max. 1,60m Höhe) oder Kombination von Hecke und durchgrünem Zaun)
- Festgesetzte Flächen für Heckenpflanzungen
- Abgrabungen nicht zulässig

Örtliche
Bauvorschriften zur
Gestaltung

Allgemeine Hinweise:

- Baugrundrisiken
- Immissionen
- Energieversorgung
- Bodendenkmalpflege

Allgemeine
Hinweise
zum
Bebauungsplan

Bodendenkmalpflege:

Im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Theisenhof. Dieser ist als Baudenkmal und die umgebenden Freiflächen sind als Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste Teil B der Stadt Neuss eingetragen.

Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise aus der
Bodendenkmal-
pflege

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 19

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

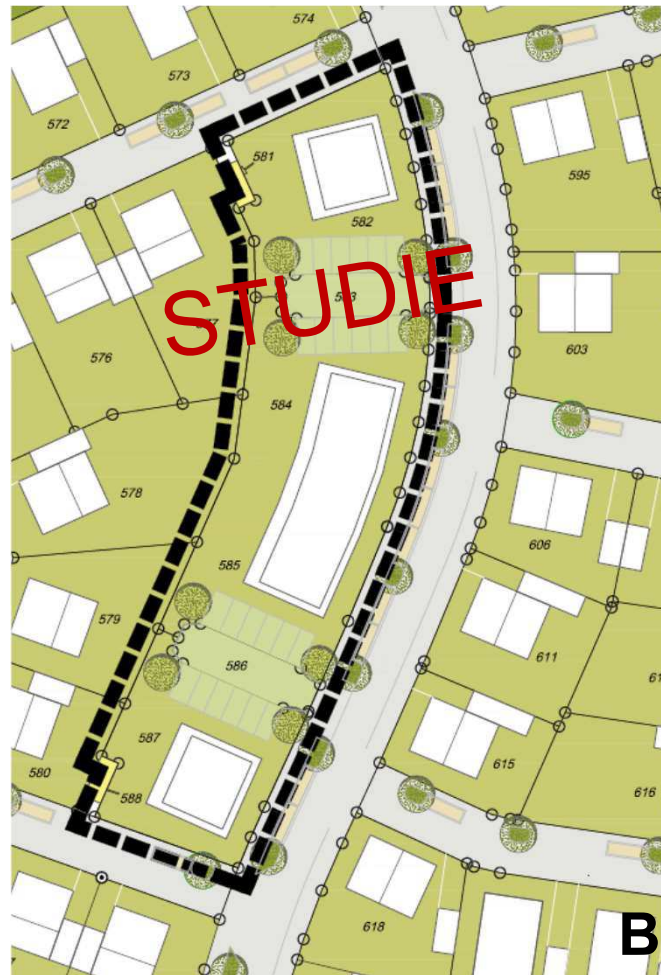


Wärmeversorgungskonzept

LEGENDE

- BEREICH KLIMASCHUTZSIEDLUNG
- BAUKÖRPER GEPLANT
- GRENZE PLANGEBIET BEBAUUNGSPLAN NR. 449
- WÄRMEVERSORGUNG ÜBER ERDSONDENFELDER MIT "KALTER NAHWÄRME" UND DEZENTRALEN WÄRMEPUMPEN (SOLARTHERMIE OPTIONAL)
- NAHWÄRMELEITUNG
- BOHRFELD ERDWÄRME
- ZENTRALE WÄRMEERZEUGUNG (PELLETS) MIT NAHWÄRMENETZ UND SOLARTHERMISCHER BRAUCHWASSERLEITUNG
- NAHWÄRMELEITUNG PELLETHEIZUNG
- HEIZZENTRALE

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg



Baufeld für Mehrfamilienhäuser

A: städtebaulicher Entwurf

B: Variante zum städtebaulichen Entwurf (Studie)

Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 21

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Baufeld für eine
Kindertagesstätte
im 1. Bauabschnitt

Bauherr:
Gebäude-
management
Neuss (GMN)

Architektur:
Jakob Post
Architekten

STADT  NEUSS
Amt für Stadtplanung