

## **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

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Übersichtsplan

# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 4

*Erlebnis am Rhein >*

**NEUSS.DE**



Luftbild

# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg



Lageplan

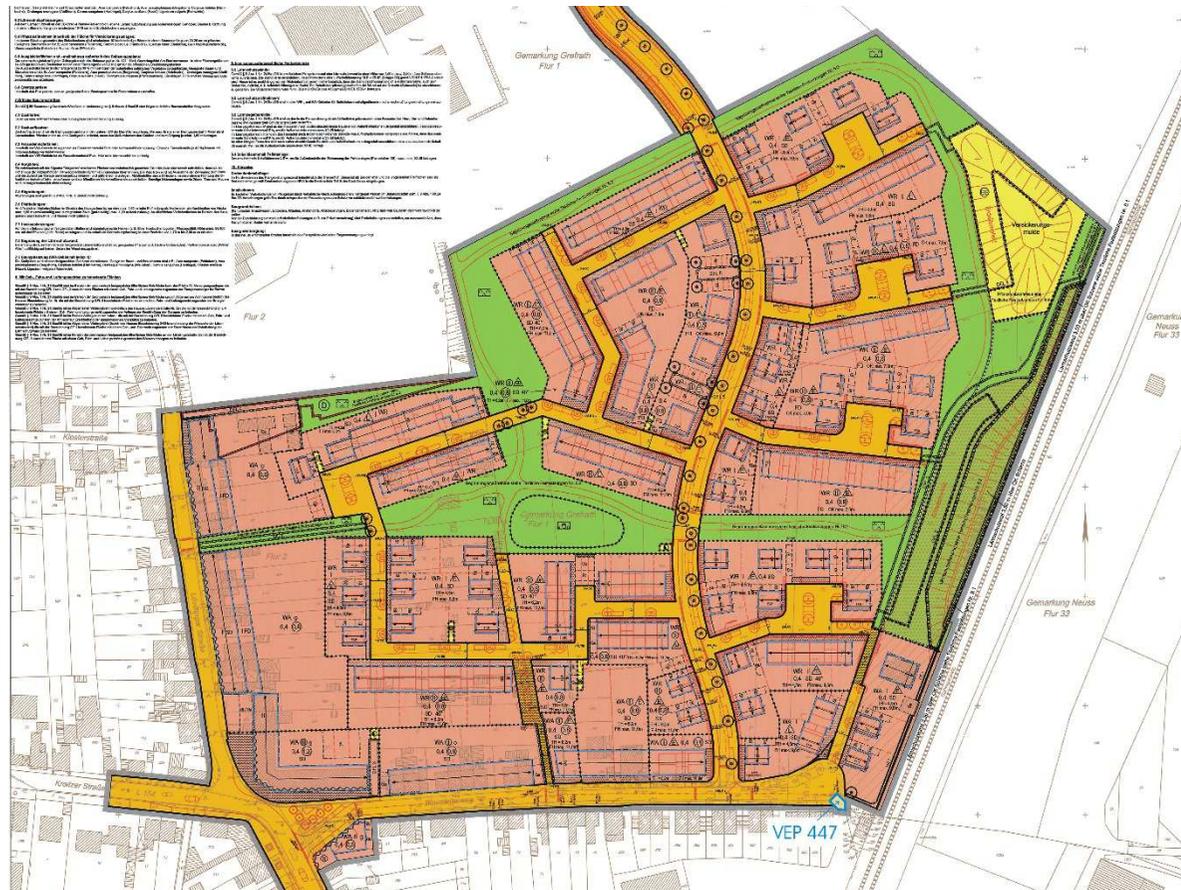
# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 6



Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



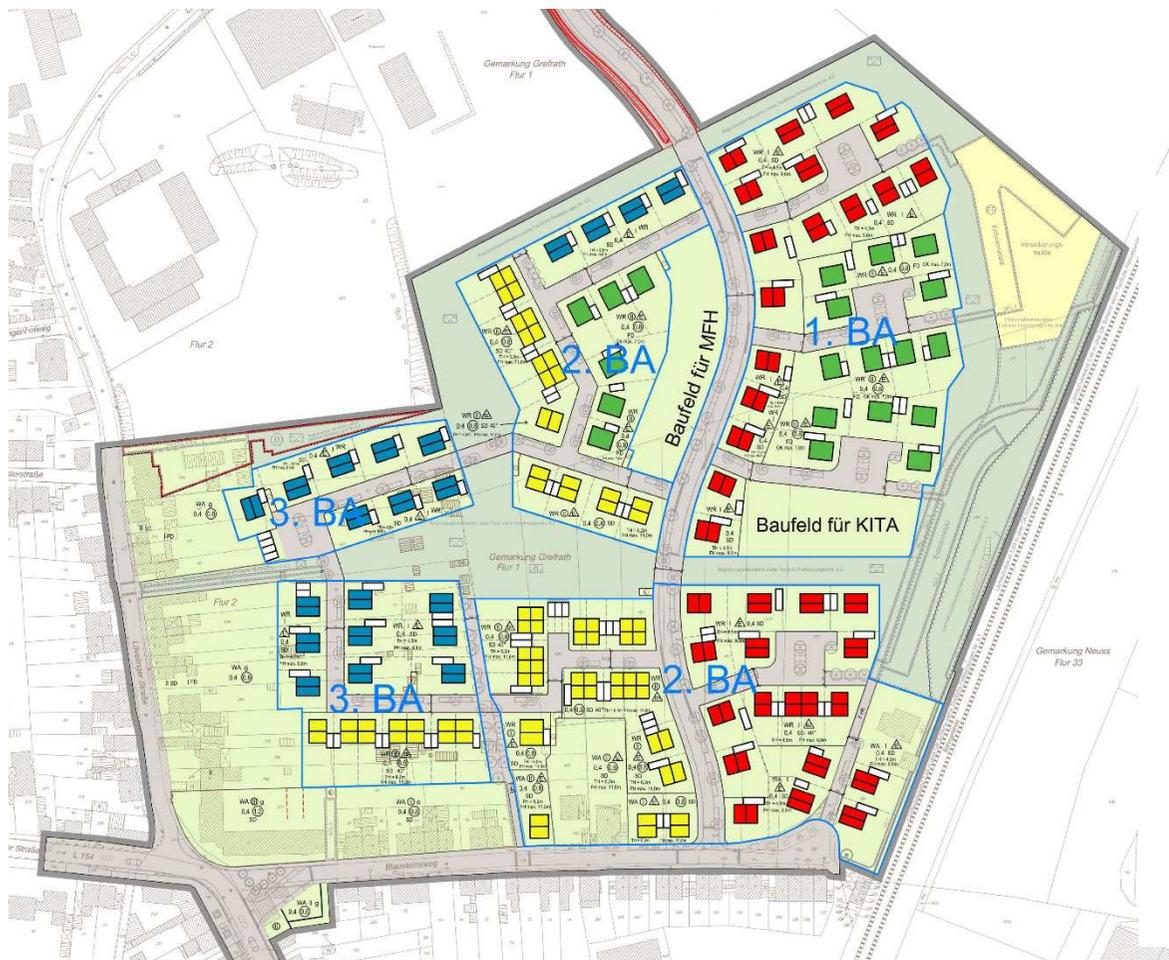
Übersicht  
Bebauungsplan  
Nr. 449 –  
Holzheim,  
Blausteinsweg -



- 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

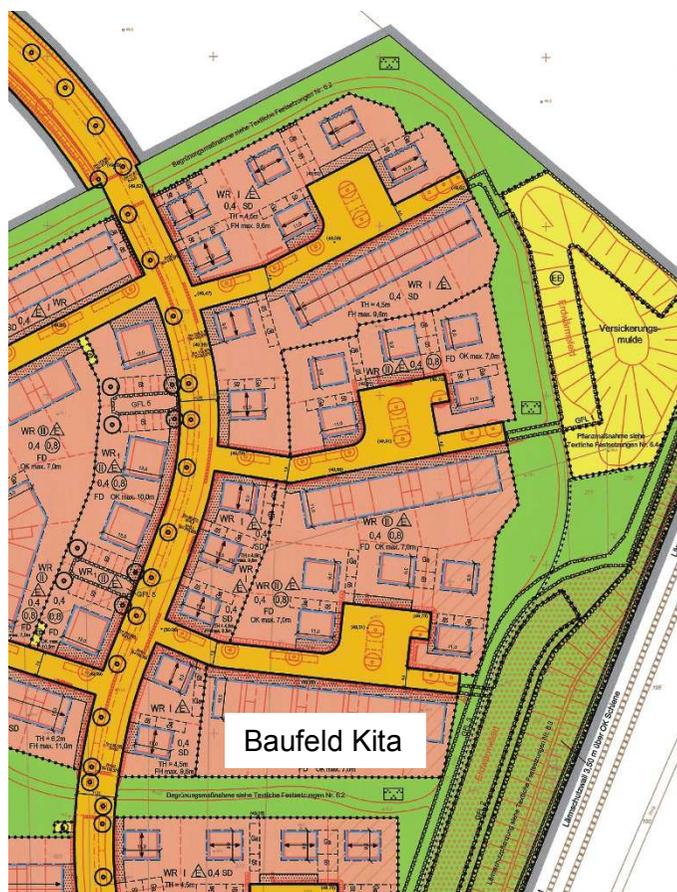
1/2018 – Seite 9

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Übersicht  
Grundstücke  
1. Bauabschnitt



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

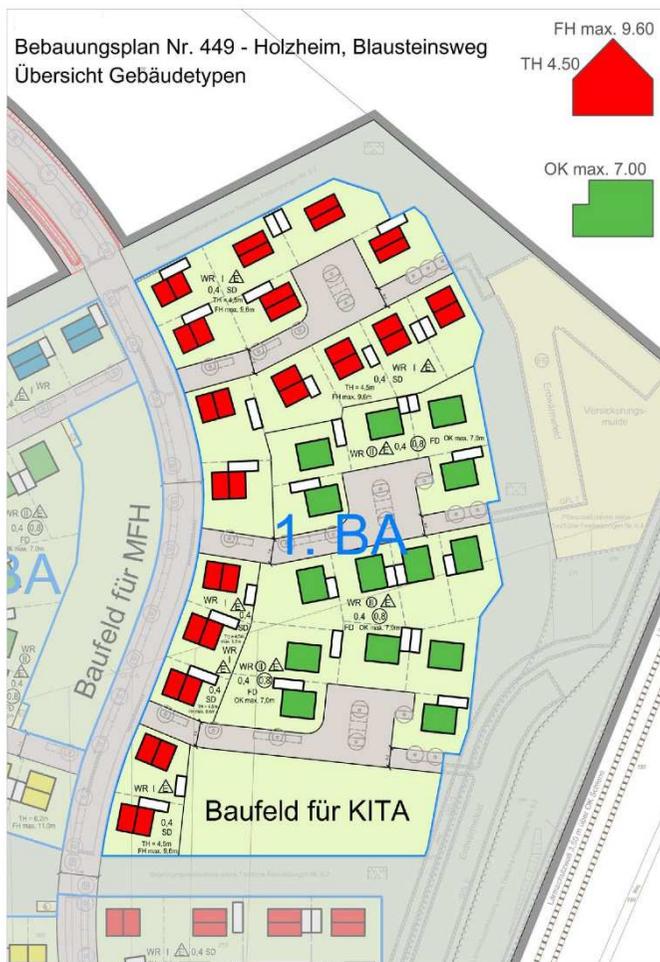
Ausschnitt  
Bebauungsplan  
1. Bauabschnitt

# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 11

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Textliche Festsetzungen u.a. zur Gebäudekubatur

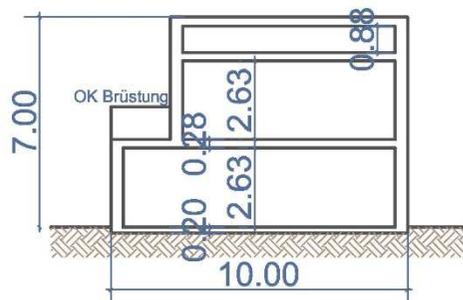
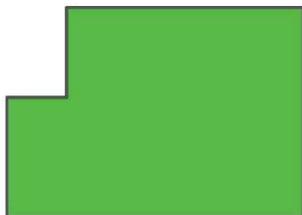
- Max. Gebäudehöhe
- Zwingende Traufhöhe (Über- und Unterschreitung um 10cm möglich)
- Firstrichtung
- Dachform
- Bautiefe
- Geschossigkeit

Ausschnitt Gebäudetypen 1. Bauabschnitt

# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg



OK max. 7.00



Beispiele für  
Ausnutzbarkeiten  
im Rahmen der  
festgesetzten  
Kubatur

Gebäudetyp  
„Flachdach“

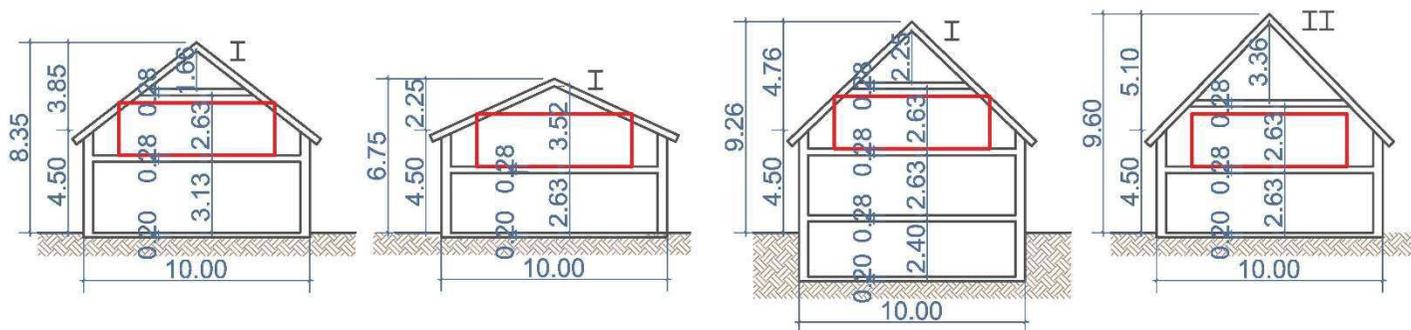
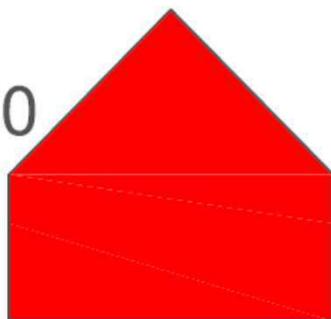
# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 13

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

FH max. 9.60  
TH 4.50



Beispiele für  
Ausnutzbarkeiten  
im Rahmen der  
festgesetzten  
Kubatur

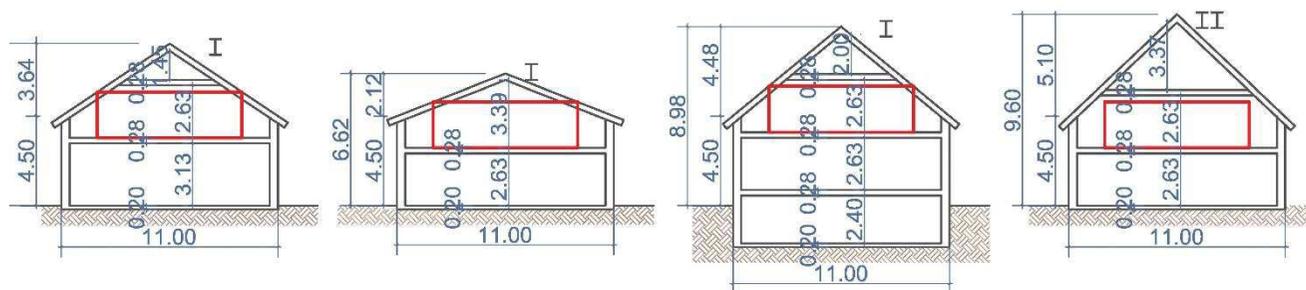
Gebäudetyp  
„Satteldach“

# Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

1/2018 – Seite 14

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE



Beispiele für  
Ausnutzbarkeiten  
im Rahmen der  
festgesetzten  
Kubatur

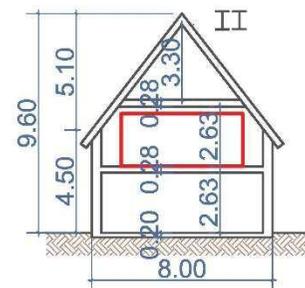
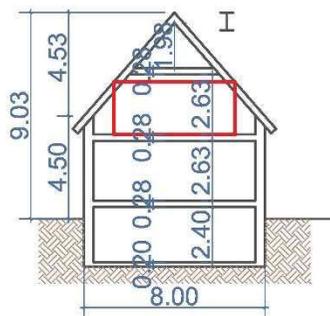
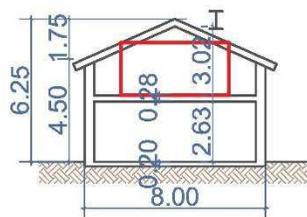
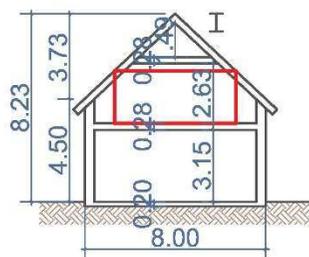
Gebäudetyp  
„Satteldach“

# 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

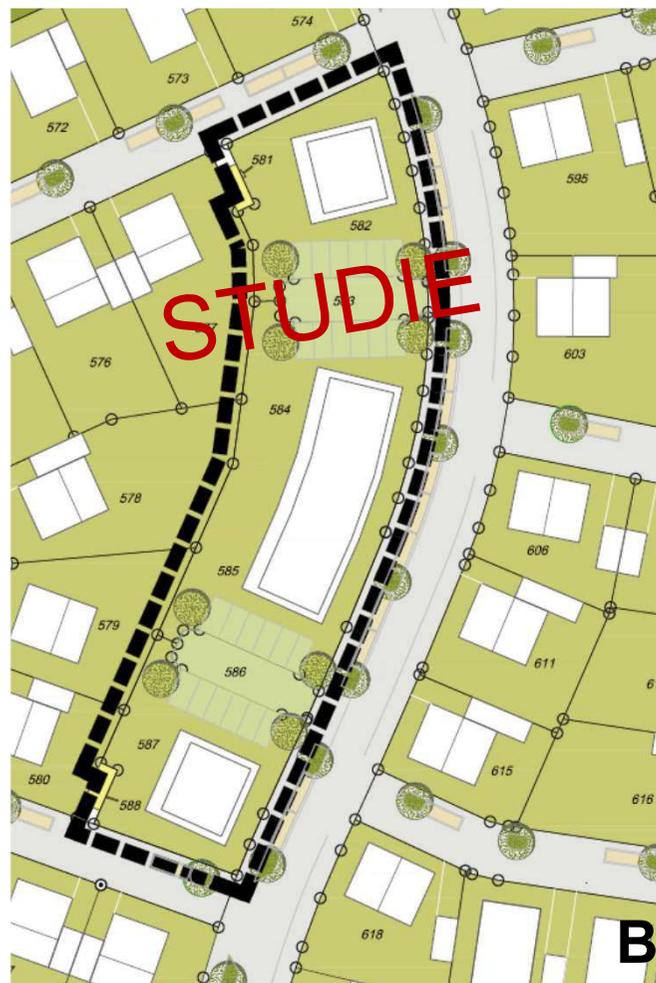
### LEGENDE

- 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



**A**



**B**

Baufeld für  
Mehrfamilien-  
häuser

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