

An die bis zum 30.04.2021
erfassten Bewerber*innen
des Neubaugebietes
Holzheim Blausteinsweg

Liegenschaften
Rathaus, Markt 2
Eingang 2
Auskunft: Herr Bongers, Frau Herfert, Frau Steinfort
Etage/Zimmer: 3.347 und 3.345
Telefon: 02131/90-6246, -6263, -6262
Telefax: 02131/90-2487
E-Mail: liegenschaften@stadt.neuss.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum

23/33-LVN

07.05.2021

Dieses Schreiben richtet sich ausschließlich an die bis zum 30.04.2021 erfassten Bewerber*innen des Neubaugebietes Holzheim Blausteinsweg Bebauungsplan Nr. 449

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor einiger Zeit haben Sie sich bei der Stadt Neuss für den Erwerb eines Grundstückes im Ortsteil Holzheim am Blausteinsweg beworben.

Sie haben hierbei die Möglichkeit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und ein Haus nach den Gesichtspunkten des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ zu errichten.

Die Anforderungen im Rahmen des Klimaschutzes gehen deutlich über das hinaus, was bei einem „normalen“ Hausbau zu berücksichtigen ist. Bitte lesen Sie daher dieses Schreiben und seine Anlagen **sehr sorgfältig** durch. Die Anlagen dieses Schreibens stehen ebenfalls im Internet unter

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/grundstuecke-und-immobilien/grundstuecke>

zum Herunterladen bereit.

Die Stadt Neuss bietet in dem Neubaugebiet Blausteinsweg im zweiten Teilgebiet 32 Baugrundstücke für den Erwerb durch private Bauherren*innen an. Die Baugrundstücke für die privaten Bauherren*innen sind in drei Teilbereiche (A, C und D) aufgeteilt.

I. Grundstücke Teilbereich A

Der Teilbereich A beinhaltet insgesamt 16 Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um 14 Grundstücke, die mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach zu bebauen sind. Auf zwei Grundstücken ist eine Bebauung mit jeweils einer eingeschossigen

Doppelhaushälfte mit Satteldach vorgesehen. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 24 Monaten durchzuführen.

Kaufpreis und Erbbaurecht

Die Grundstücke im Teilbereich A werden teilweise zum käuflichen Erwerb (12 Baugrundstücke) und teilweise im Erbbaurecht (4 Baugrundstücke) angeboten. Alternativ besteht bei den Erbbaurechtsgrundstücken auch die Möglichkeit die Grundstücke käuflich zu erwerben. Die entsprechende Lage, Grundstücksgröße und preisliche Gestaltung können aus dem zur Verfügung gestellten Lageplan und der Preisliste entnommen werden. (Anlage 1 – Lageplan Teilbereich A und C; Anlage 03 - Preisliste)

Für die Kaufgrundstücke beträgt der Grundstückskaufpreis **440,00 €/m²**

Das Erbbaurecht beschreibt ein beschränkt dingliches Recht eine Immobilie auf einem fremden Grundstück zu errichten. Den Erwerbenden des Erbbaurechts (Erbbauberechtigte) wird damit ermöglicht gegen Zahlung des Erbbauzinses auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu unterhalten. Eigentümerin des Grundstücks bleibt weiterhin die Stadt Neuss (Erbbaurechtsgeberin). Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück vererbt und mit Zustimmung des Eigentümers veräußert oder belastet werden.

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden auf Grundlage eines Bodenwertes in Höhe von 440,00 €/m² zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gebunden und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung alle 3 Jahre. Der Bodenwert des Grundstücks wird um einen Nachbesserungsbetrag in Höhe von 10.000,00 € für die Umsetzung der Klimaschutzvorgaben gemindert. Näheres hierzu finden Sie unter dem Punkt Klimaschutz.

Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

Das im Lageplan aufgezeigte Grundstück mit der Ordnungsnummer 46 besteht aus drei Flurstücken und wird als ein Baugrundstück angeboten. Auf dem Flurstück Nr. 167 dieser Einheit, welches im Vorgartenbereich liegt, ist ein zu übernehmendes Leitungsrecht eingetragen.

Klimaschutz

Die Bebauung ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 449 und dessen textlichen Festsetzungen durchzuführen. Das Amt für Stadtplanung hat, orientiert an den Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ der EnergieAgentur.NRW, ein Konzept zur Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg erarbeitet, wonach die Häuser nach energetischen Gesichtspunkten gebaut und ausgerichtet werden.

Die Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg wird durch das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss überwacht und muss konsequent umgesetzt werden.

Alle notwendigen Informationen zur Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg stehen zum Abruf auf der oben genannten Internetseite der Stadt Neuss zur Verfügung.

Die dort zur Verfügung gestellten Unterlagen dienen der Umsetzung der Klimaschutzsiedlung und um aufkommende Fragen mit einem von Ihnen beauftragten Architekten/Sachverständigen

oder Ingenieur erörtern zu können. Eine Auswahl von qualifizierten Fachleuten befindet sich auf der Internetseite: www.energieagentur.nrw.

Bitte lesen Sie diese Unterlagen sehr genau durch. Sprechen Sie mit Ihrem Architekten darüber, was das für Ihr Bauvorhaben und die Baukosten bedeutet. Prüfen Sie, ob Sie diese Ziele umsetzen wollen oder lieber ein Grundstück erwerben wollen, bei dem diese strengeren Vorgaben nicht vorliegen.

Damit die Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg umgesetzt wird, verpflichten sich die Käufer*innen mittels Kaufvertrag/Erbaurechtsvertrag alle notwendigen Nachweise vorzulegen. Die vorgelegten Nachweise werden geprüft und durch das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss bestätigt. Diese Bestätigung ist mit dem Bauantrag beim Amt für Bauberatung und Bauordnung einzureichen. (Anlage 04 - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung I (UB I))

Kaufgrundstücke

Sollte die Bestätigung beim Bauantrag nicht vorgelegt werden, wird die Stadt Neuss vom Kaufvertrag/Erbaurechtsvertrag zurücktreten! Es wird nicht möglich sein, mit den Bautätigkeiten zu beginnen bevor die klimafreundliche Planung bestätigt wurde.

Nach erteilter Baugenehmigung sind die Bauherren*innen verpflichtet, die Häuser nach den festgesetzten Anforderungen der Klimaschutzsiedlung zu bauen. Mit Fertigstellung der Häuser und dem Vorliegen aller entsprechenden Nachweise (z.B. Blower-Door-Test etc.) stellt das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima eine zweite Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. (Anlage 05 - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II))

Mit Vorlage der zweiten Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB II), welche die Einhaltung der Anforderungen bestätigt, beabsichtigt die Stadt Neuss Ihnen im Falle des käuflichen Erwerbs des Grundstücks eine Kaufpreisrückerstattung in Höhe von 10.000,00 € zu gewähren. Diese Erstattung setzt jedoch voraus, dass der Rat der Stadt Neuss beim Grundstücksverkauf einen entsprechenden Beschluss fasst.

Die Bestätigung kann nur von dem Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss erteilt werden, wenn sämtliche Anforderungen erfüllt sind. Es wird keine Teilbestätigung oder Teilerstattung geben.

Erbaurechtsgrundstücke

Auch im Falle des Erwerbs des Erbaurechts sind die Bauherren*innen (Erbauberechtigte) nach erteilter Baugenehmigung verpflichtet, die Häuser nach den festgesetzten Anforderungen der Klimaschutzsiedlung zu bauen. Mit Fertigstellung der Häuser und dem Vorliegen aller entsprechenden Nachweise (z.B. Blower-Door-Test etc.) stellt das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima eine zweite Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. (Anlage 05 - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II)).

Die Erbauberechtigten haben die Unterlagen zur Umsetzung der Klimaschutzvorgaben innerhalb von 36 Monaten nach der notariellen Beurkundung des Erbaurechtsvertrages vorzulegen. Andernfalls wird ein einmaliger Nachbesserungsbetrag für das erworbene Erbaurecht in Höhe von 10.000,00 € erhoben. Dieser einmalige Nachbesserungsbetrag wird mittels einer Eintragung im Grundbuch abgesichert. Im Vorfeld wurde bei der Berechnung des Erbbauzins von einem bereits um 10.000,00 € geminderten Bodenwert des Grundstücks ausgegangen.

Die Bestätigung kann nur von dem Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss erteilt werden, wenn sämtliche Anforderungen erfüllt sind. Es wird keine Teilbestätigung oder einen Teilverzicht geben.

Sollten die Unterlagen die Erfüllung der Anforderungen bestätigen, wird die Stadt Neuss auf den Nachbesserungsbetrag verzichten. Dieser Verzicht setzt jedoch voraus, dass der Rat der Stadt Neuss bei der Vergabe des Erbbaurechts einen entsprechenden Beschluss fasst.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Teilbereichs A erfolgt über die „Kalte Nahwärme“ der SWN. „Kalte Nahwärme“ ist eine Form der Erdwärme. (Anlage 10 - Stadtwerke Neuss, Flyer Kalte Nahwärme)

In der Wärmequellenanlage (z. B. Sondenbohrungen) zirkuliert eine Sole, d.h. Wasser, welches mit Frostschutzmittel versetzt ist. Die Flüssigkeit nimmt die Umweltwärme aus dem Erdreich oder dem Grundwasser auf und transportiert diese zur Wärmepumpe. Wärmepumpen erzeugen aus diesem Medium die notwendige Wärme für die Heizung und das Warmwasser.

Die Erwerbenden im Teilbereich A sind verpflichtet, sich an die „Kalte Nahwärme“ der SWN anzuschließen. Diese Verpflichtung ist mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit bereits auf den Grundstücken im Grundbuch eingetragen.

Dies bedeutet, dass eine andere Wärmeversorgung ausscheidet. In der Klimaschutzsiedlung sind keine Gasleitungen verlegt.

II. Grundstücke Teilbereich C

Der Teilbereich C beinhaltet zwei Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die mit freistehenden zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach gemäß des Bebauungsplans Nr. 449 und dessen textlichen Festsetzungen zu bebauen sind. Im Gegensatz zum Teilbereich A erfolgt die Wärmeenergieversorgung nicht über die „Kalte Nahwärme“. Die Wärmeenergieform ist durch die Bauherren*innen eigenständig zu wählen und aufzubauen. Die Grundstücke können über den Blausteinweg versorgt werden. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 24 Monaten durchzuführen. Die Grundstücke unterliegen nicht den Regelungen der Klimaschutzsiedlung.

Kaufpreis und Erbbaurecht

Die Grundstücke im Teilbereich C werden im Erbbaurecht angeboten. Alternativ besteht die Möglichkeit die Grundstücke käuflich zu erwerben. Die entsprechende Lage, Grundstücksgröße und preisliche Gestaltung können aus dem zur Verfügung gestellten Lageplan und der Preisliste entnommen werden. (Anlage 1 – Lageplan Teilbereich A und C; Anlage 03 - Preisliste)

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden auf Grundlage eines Bodenwertes in Höhe von 460,00 €/m² zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gebunden und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung alle 3 Jahre.

Für die Kaufgrundstücke beträgt der Grundstückskaufpreis **460,00 €/m²**

Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

III. Grundstücke Teilbereich D

Der Teilbereich D beinhaltet insgesamt 14 Baugrundstücke. Es handelt sich hierbei um neun Grundstücke, die mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach gemäß des Bebauungsplans Nr. 449 und dessen textlichen Festsetzungen zu bebauen sind. Auf fünf Grundstücken ist eine Bebauung mit jeweils einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit Satteldach vorgesehen. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 24 Monaten durchzuführen. Die Bauherren*innen müssen für diese Grundstücke eigenständig eine energetische Wärmeversorgung aufbauen. Eine Wärmeenergieversorgung mittels Gas ist nicht möglich. Die Grundstücke unterliegen nicht den Regelungen der Klimaschutzsiedlung.

Kaufpreis und Erbbaurecht

Die Grundstücke im Teilbereich D werden teilweise zum käuflichen Erwerb (8 Baugrundstücke) und teilweise im Erbbaurecht (6 Baugrundstücke) angeboten. Alternativ besteht bei den Erbbaurechtsgrundstücken die Möglichkeit die Grundstücke käuflich zu erwerben. Die entsprechende Lage, Grundstücksgröße und preisliche Gestaltung können aus dem zur Verfügung gestellten Lageplan und der Preisliste entnommen werden. (Anlage 2 – Lageplan Teilbereich D; Anlage 03 - Preisliste)

Für die Kaufgrundstücke beträgt der Grundstückskaufpreis **500,00 €/m²**

Die Erbbaurechtsgrundstücke werden auf Grundlage eines Bodenwertes in Höhe von 500,00 €/m² zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes gebunden und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung alle 3 Jahre.

Es fällt kein Erschließungsbeitrag, kein ökologischer Ausgleichsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag an.

IV. Finanzierungsnachweis

Für den Erwerb des Grundstücks bzw. des Erbbaurechts sowie für die Herstellungskosten des Hauses wird ein gewisser Finanzierungsrahmen benötigt.

Alle Bewerber*innen sind verpflichtet eine allgemeine Finanzierungsbestätigung (**kein abgeschlossener Kreditvertrag**) der Hausbank in Höhe eines Darlehnsrahmens von mindestens 500.000,00 € vorzulegen. Ein Nachweis über Eigenkapital in vorgenannter Höhe ist auch möglich. Der geforderte Mindestbetrag in Höhe von 500.000,00 € wird sehr wahrscheinlich **nicht** die kompletten Grundstücks- und Herstellungskosten decken.

Das Land NRW bietet Baufamilien unterschiedlichste, kombinierbare Fördermöglichkeiten an. Eine Übersicht erhalten Sie in der Anlage 10 - Fördermöglichkeiten 2021 für Gebäude in Klimaschutzsiedlungen in NRW sowie unter www.kfw-foerderbank.de.

V. Auswahlverfahren

Die Vergabe der Grundstücke an die privaten Bauherren*innen erfolgt in einem Auswahlverfahren mittels eines Punktesystems nach sozialen Kriterien.

- (5) - Punkte pro Kind - Anzahl der haushaltsangehörigen Kinder ab dem dritten Schwangerschaftsmonat und bis unter 18 Jahren
- (5) - Punkte - sofern mindestens eine behinderte Person mit einem Grad der Behinderung ab 50 % (Schwerbehinderte, GdB \geq 50) im derzeitigen und zukünftigen Haushalt wohnt
- (5) - Punkte - Für einen Pflegefall incl. Altenpflege, wobei die betroffene Person bereits im derzeitigen und zukünftigen Haushalt wohnt
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Schwerbehinderung oder für den Pflegefall incl. Altenpflege berücksichtigt
- (5) - Punkte - der/die Bewerber*in wohnt zur Miete
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Wohnen zur Miete berücksichtigt
- (4) - Punkte - der/die Bewerber*in wohnt in Neuss
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für Wohnen in Neuss berücksichtigt
- (1) - Punkt - der/die Bewerber*in hat in Neuss gewohnt
- (2) - Punkte - der/die Bewerber*in hat den Arbeitsplatz bei einem Arbeitgeber mit Sitz in Neuss
 - Hinweis: Im Auswahlverfahren werden nur einmalig Punkte für den Arbeitsplatz bei einem Arbeitgeber mit Sitz in Neuss berücksichtigt

Alle Bewerber*innen haben entsprechend aktuelle Nachweise in Kopie (z.B. Personalausweis, Mutterschaftspass, Schwerbehindertenausweis, Meldebestätigungen, etc.) **nach Aufforderung** unverzüglich vorzulegen.

Sollten bei gleicher Punktzahl mehrere Bewerber*innen auf ein Grundstück entfallen, werden für die bereits im Haushalt lebenden Kinder mit Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung ab 50 % (Schwerbehinderte, GdB \geq 50) je zusätzlich 1 Punkt angerechnet.

Sollten nach diesem Schritt noch mehrere Bewerber*innen mit gleicher Punktzahl auf ein Grundstück entfallen, wird die Auswahl mittels Losverfahren im Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung vollzogen.

Alle Bewerber*innen sowie die zum Haushalt gehörigen volljährigen Personen, welche an einem Grundstücksauswahlverfahren für Wohnbaugrundstücke in Neuss teilgenommen haben, werden vom Auswahlverfahren ausgeschlossen, wenn ein/eine Bewerber*in oder eine zum

Haushalt gehörige volljährige Person bereits ein Wohnbaugrundstück im Auswahlverfahren erworben hat.

VI. Teilnahme am Auswahlverfahren und einzuhaltende Frist

Dem per Post an die erfassten Bewerber*innen versendeten Schreiben vom 07.05.2021 liegt ein **gelbes Bewerbungsformular** als Anlage bei. Bitte füllen Sie dieses aus, damit Ihre persönlichen Daten für das Auswahlverfahren aktualisiert werden können.

Für Ihre Bewerbung sollten Sie aus dem zur Verfügung gestellten Lageplänen Ihren Grundstückswunsch auswählen. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der hohen Anzahl von vorliegenden Bewerbungen **nur eine Grundstücksauswahl** getroffen werden kann.

Weiterhin haben alle Bewerber*innen die **Finanzierungsbestätigung bzw. den Eigenkapitalnachweis** in Höhe von mindestens 500.000,00 € einzureichen.

Ihre Bewerbungsunterlagen

- **gelber Erfassungsbogen**
- **Grundstückswunsch**
- **Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis**

müssen

bis spätestens zum 16.07.2021

bei der Stadt Neuss, Liegenschaften und Vermessung Neuss, Markt 2, 41460 Neuss **vollständig per Post** eingegangen sein. Danach eingegangene Bewerbungen oder unvollständige Bewerbungsunterlagen können nicht berücksichtigt werden.

Die eingegangenen Bewerbungen werden von der Stadt Neuss gesichtet und ausgewertet. Von persönlichen/telefonischen Nachfragen zum Bearbeitungsstand, bittet die LVN abzusehen.

Alle Bewerber*innen sind eigenverantwortlich für die fristgerechte Rücksendung und den Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Stadt Neuss.

Auf Aufforderung der Stadt Neuss haben die Bewerber*innen unverzüglich geforderte Nachweise (z.B. Personalausweis, Mutterschaftspass, Schwerbehindertenausweis, Meldebestätigungen, etc.) nachzureichen.

Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen (Bewerbungsformular, Auswahl Schreiben etc.) kann kein Anspruch auf Vergabe eines Baugrundstückes abgeleitet werden.

Der Verkauf der Baugrundstücke und die Vergabe der Erbbaurechte an die ausgewählten Bewerber*innen werden im Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung sowie ggfs. im Rat der Stadt Neuss beraten und beschlossen.

Alle Bewerber*innen, welche im Auswahlverfahren nicht die höchste Punktzahl auf dem Wunschgrundstück vorweisen konnten, erhalten eine entsprechende Nachricht von der Stadt Neuss.

Sollte ein Grundstück nicht vergeben werden können, wird die Stadt Neuss unaufgefordert auf den Bewerber/die Bewerberin zugehen, welche/r dann die meisten Punkte hat.

Als Ansprechpartner*innen stehen Ihnen Herr Bongers unter der Telefonnummer 02131/90-6246, Frau Herfert unter der Telefonnummer 02131/90-6263 oder Frau Steinfert unter der Telefonnummer 02131/90-6262 (nur vormittags) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Müller
Betriebsleiter



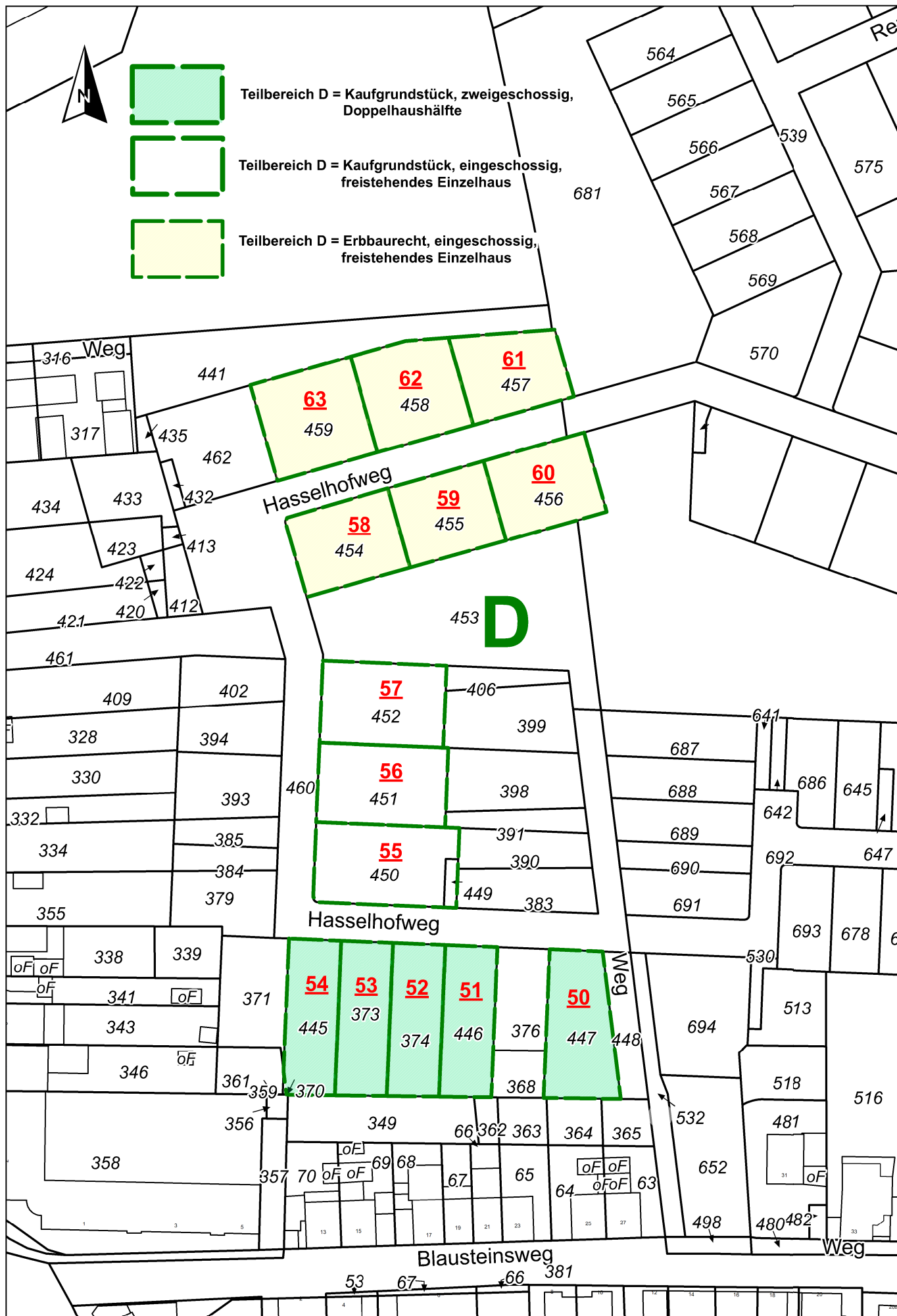
Hilger
Techn. Leiter

Anlagen:

- **Anlage 01** - Lageplan Teilbereich A und C
- **Anlage 02** - Lageplan Teilbereich D
- **Anlage 03** - Preisliste
- **Anlage 04** - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung I (UB I)
- **Anlage 05** - Muster Unbedenklichkeitsbescheinigung II (UB II)
- **Anlage 06** - Bebauungsplan
- **Anlage 07** - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- **Anlage 08** - Übersicht Ansprechpartner*innen
- **Anlage 09** - Stadtwerke Neuss, Flyer Kalte Nahwärme
- **Anlage 10** - Fördermöglichkeiten 2021 für Gebäude in Klimaschutzsiedlungen in NRW



Maßstab 1:1000



Maßstab 1:1000

Preisliste zum Neubaugebiet Holzheim Blausteinsweg

Die unten dargestellten Informationen sind in Verbindung mit den Übersichtslageplänen **Anlage 1 und Anlage 2** zu lesen.

EH = Einzelhaus

DHH = Doppelhaushälfte

Teilbereich A - Kauf

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Kaufpreis 440 €/m ²
32	662	425	eingeschossig EH	187.000 €
33	663	470	eingeschossig EH	206.800 €
34	664	405	eingeschossig EH	178.200 €
35	665	418	eingeschossig EH	183.920 €
36	668	338	eingeschossig EH	148.720 €
38	674	257	eingeschossig DHH	113.080 €
39	673	257	eingeschossig DHH	113.080 €
40	672	321	eingeschossig EH	141.240 €
41	667	308	eingeschossig EH	135.520 €
42	666	405	eingeschossig EH	178.200 €
43	669	395	eingeschossig EH	173.800 €
44	670	435	eingeschossig EH	191.400 €

Teilbereich A - Erbbaurecht

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Erbbauzins p.a.
37	675	344	eingeschossig EH	2.120,40 €
45	562	483	eingeschossig EH	3.037,80 €
46	167, 696, 697	493	eingeschossig EH	3.103,80 €
47	671	353	eingeschossig EH	2.179,80 €

Alternativ - Kauf

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Kaufpreis 440 €/m ²
37	675	344	eingeschossig EH	151.360 €
45	562	483	eingeschossig EH	212.520 €
46	167, 696, 697	493	eingeschossig EH	216.920 €
47	671	353	eingeschossig EH	155.320 €

Teilbereich C - Erbbaurecht

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Erbbauzins p.a.
48	661	309	zweigeschossig EH	2.132,10 €
49	660	329	zweigeschossig EH	2.270,10 €

Alternativ - Kauf

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Kaufpreis 460 €/m ²
48	661	309	zweigeschossig EH	142.140 €
49	660	329	zweigeschossig EH	151.340 €

Teilbereich D - Kauf

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Kaufpreis 500 €/m ²
50	447	389	zweigeschossig DHH	194.500 €
51	446	319	zweigeschossig DHH	159.500 €
52	374	322	zweigeschossig DHH	161.000 €
53	373	326	zweigeschossig DHH	163.000 €
54	445	329	zweigeschossig DHH	164.500 €
55	449, 450	466	eingeschossig EH	233.000 €
56	451	416	eingeschossig EH	208.000 €
57	452	412	eingeschossig EH	206.000 €

Teilbereich D - Erbbaurecht

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Erbbauzins p.a.
58	454	359	eingeschossig EH	2.692,50 €
59	455	331	eingeschossig EH	2.482,50 €
60	456	348	eingeschossig EH	2.610,00 €
61	457	339	eingeschossig EH	2.542,50 €
62	458	393	eingeschossig EH	2.947,50 €
63	459	420	eingeschossig EH	3.150,00 €

Alternativ - Kauf

Nummerierung im Übersichtslageplan	Flurstücknummer	Größe in m ²	Bebaubarkeit	Kaufpreis 500 €/m ²
58	454	359	eingeschossig EH	179.500 €
59	455	331	eingeschossig EH	165.500 €
60	456	348	eingeschossig EH	174.000 €
61	457	339	eingeschossig EH	169.500 €
62	458	393	eingeschossig EH	196.500 €
63	459	420	eingeschossig EH	210.000 €

Logo des
Ingenieurbüros

Unbedenklichkeitsbescheinigung I (Energetische Planung)

zum Passivhaus- 3-Liter-Haus-

Bauvorhaben

Gemarkung _____

Flurstück _____

Anschrift _____, _____ Neuss

Für Bauherr _____

Die Planungen zum vorgelegten Bauantrag erfüllen vollständig alle Anforderungen des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ der Energieagentur.NRW.

Mit dem Bauantrag werden alle, im Planungsleitfaden geforderten Berechnungen und Nachweise vorgelegt, die dort geforderten Grenzwerte (vgl. die folgende Aufstellung) werden alle eingehalten.

Name, Anschrift des Ingenieurbüros

Unterschrift und Stempel

Prüfungsvermerk der Stadt Neuss

- Nachweise liegen vollständig vor
- Stichprobenprüfung ohne Befund
- Plausibilität ist gegeben
- Anforderungen werden eingehalten

Datum, Unterschrift

1. Generell müssen alle nachstehenden Nachweise in gedruckter und digitaler Form in den Formaten MS-Office und kompatibel zum Passivhaus-Projektierungspaket (Version 9) sowie zum Energieberater 18599 3D PLUS (ETU) vorliegen.
2. Es müssen Nachweise, gemäß EnEV 2014/2016, des EEWärmeG 2011 EnEG ggf. nach dem zusammenfassenden Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kältebereitstellung in Gebäuden, kurz Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) ([originärer Bestandteil des Bauantrags](#)) erstellt werden.
3. Es müssen Nachweise, gemäß dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP, Version 9) http://www.passiv.de/de/04_phpp/04_phpp.htm erstellt werden. (Auch für „progres“-Fördermittelbeantragung erforderlich)
4. Es sind die Grundrisse mit Eintragung der Raumnutzungen, sowie Lageplan (North-Up) mit eingezeichnetem Gebäude und Winkelbestimmung zur Nord-Süd-Achse) ([originärer Bestandteil des Bauantrags](#)) vorzulegen.
5. Es sind die g-Werte der vorgesehenen Verglasung ([originärer Bestandteil des Bauantrags](#)) vorzulegen.
6. Es sind vermasste Gebäudeansichten und vermasste Grundrisse, Berechnung des Gebäudevolumens, Berechnung der Gebäudehüllfläche, Bestimmung des Verhältnisses, Berechnung der BGF und der Grundfläche ([originärer Bestandteil des Bauantrags](#)) vorzulegen. Das A/V-Verhältnis darf maximal $0,65 \text{ m}^{-1}$ betragen, diese Anforderung gilt nicht für freistehende Einfamilienwohnhäuser.
7. Es ist ein Lageplan mit Angabe der Grundstücksgröße, mit Gebäuden und befestigten Flächen/Stellplätzen, Flächenberechnung der befestigten Flächen/Verkehrsflächen, Berechnung der GFZ und GRZ, Angabe der WEH ([originärer Bestandteil des Bauantrags](#)) vorzulegen.
8. Es sind Berechnungen des Heizenergiebedarf/a, mit entsprechendem Wärmedämmstandard, des Warmwasserbedarfs und der Wärmeverluste für Heizung & Warmwasser ([originärer Bestandteil der Bauplanung und der Planung nach PHPP](#)) vorzulegen. Der Heizenergiebedarf darf maximal $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (für Passivhaus) bzw. maximal $35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (für 3-Literhaus) betragen.
9. Es sind die Berechnung der einzelnen Gebäudehüllflächen, Auflistung der jeweiligen Dämmstoffdicken/Dämmstoffklassen, Angabe der Flächengröße und U-Werte der Fenster und Außentüren, Prüfung des Gebäudes auf Wärme(Kälte)brücken und deren Berechnung, Berechnung des Transmissionswärmeverlustes (Kap. 4.3.1 und Kap. 4.3.2 des Leitfadens) ([originärer Bestandteil der Bauplanung und der Planung nach PHPP](#)) vorzulegen. Der Transmissionswärmeverlust darf maximal $0,32 \text{ W/m}^2\text{K}$ (für EFH, DHH, RH) bzw. maximal $0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ (für MFH) betragen.
10. Es sind die Berechnung CO₂-Emissionen für Heizung, Warmwasser und Hilfsenergie, jedoch ohne Haushaltsstrom gemäß Kap. 4.3.8 des Leitfadens vorzulegen. Die Emissionsfaktoren für die mittels Fernwärme bereitgestellte Wärme sind zu berücksichtigen. Die CO₂-Emissionen dürfen maximal $9 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2\text{a}$ betragen.
11. Es ist ein einfaches, projektspezifisches Messkonzept zur getrennten Erfassung von Gesamtwärme, Warmwasser, Hilfsstrom und erzeugter regenerativer Energie nach Kap. 5.4 des Leitfadens vorzulegen.
12. Es sind die Angaben von Planungsdetails zur Herstellung der Luftdichtheit, Anschlüsse etc., Identifizierung potentieller Leckagen ([originärer Bestandteil der Bauplanung](#)) vorzulegen.
13. Es ist das Lüftungskonzept/Infiltration des Gebäudes ([originärer Bestandteil der Bauplanung](#)) vorzulegen.
14. Es sind die Nachweise des Wärme-/Energierückgewinnungsgrades, der vorgesehenen WRG, Angabe der „Spezifischen Ventilatorleistungen“ (SFP) der vorgesehenen Lüfter vorzulegen. ([originärer Bestandteil der Bauplanung](#))

15. Die Nachweise zum sommerlichen Wärmeschutz & Kühlung von Gebäuden, Beschreibung Wärmeschutzmaßnahmen (Vermeidung) und ggf. Bestimmung der Kühltechnik (Passiv), des regenerativen Energieträgers nach Art und Höhe, Berechnung der erforderlichen Hilfsenergien (Lüftung/Pumpen) ([originärer Bestandteil der Bauplanung](#)) sind vorzulegen.
16. Die Beschreibung der Heiztechnik, der Verteilung, der Verbraucher und des Endenergieträgers/ Aufstellung eines Gebäudeenergiekonzeptes, Berechnung der erforderlichen Hilfsenergien ([originärer Bestandteil der Bauplanung](#)) ist vorzulegen.
17. Die häusliche Wärmepumpe muss in der BAfA- Liste "WP mit Prüfnachweis" unter Sole/Wasser-Wärmepumpen (im Betriebspunkt B0/W35)/ Wasser/Wasser-Wärmepumpen (im Betriebspunkt W10/W35) aufgenommen sein.
18. Es sind die Berechnung des Verhältnisses von wärmedämmender Außenhautfläche zum Gebäudevolumen gemäß Kap. 2.3. des Leitfadens vorzulegen. Das VA/V-Verhältnis darf nicht höher als $0,65 \text{ m}^{-1}$ sein.
19. Es ist der vollständig ausgefüllte Erfassungsbogen Neubau gemäß Anhang 7.2 des Leitfadens vorlegen.

Logo des
Ingenieurbüros

Unbedenklichkeitsbescheinigung II (Energetische Ausführung)

zum Passivhaus- 3-Liter-Haus-

Bauvorhaben

Gemarkung _____

Flurstück _____

Anschrift _____, _____ Neuss

Für Bauherr _____

Baugenehmigung Nr. _____

Der Bauherr hat bei der Bauausführung alle Anforderungen gemäß Baugenehmigung und des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ der Energieagentur NRW vollständig erfüllt und alle Nachweise incl. dem erfolgreichen Nachweis der Luftdichtheit (Blower-Door-Test) vorgelegt.

Name, Anschrift des Ingenieurbüros

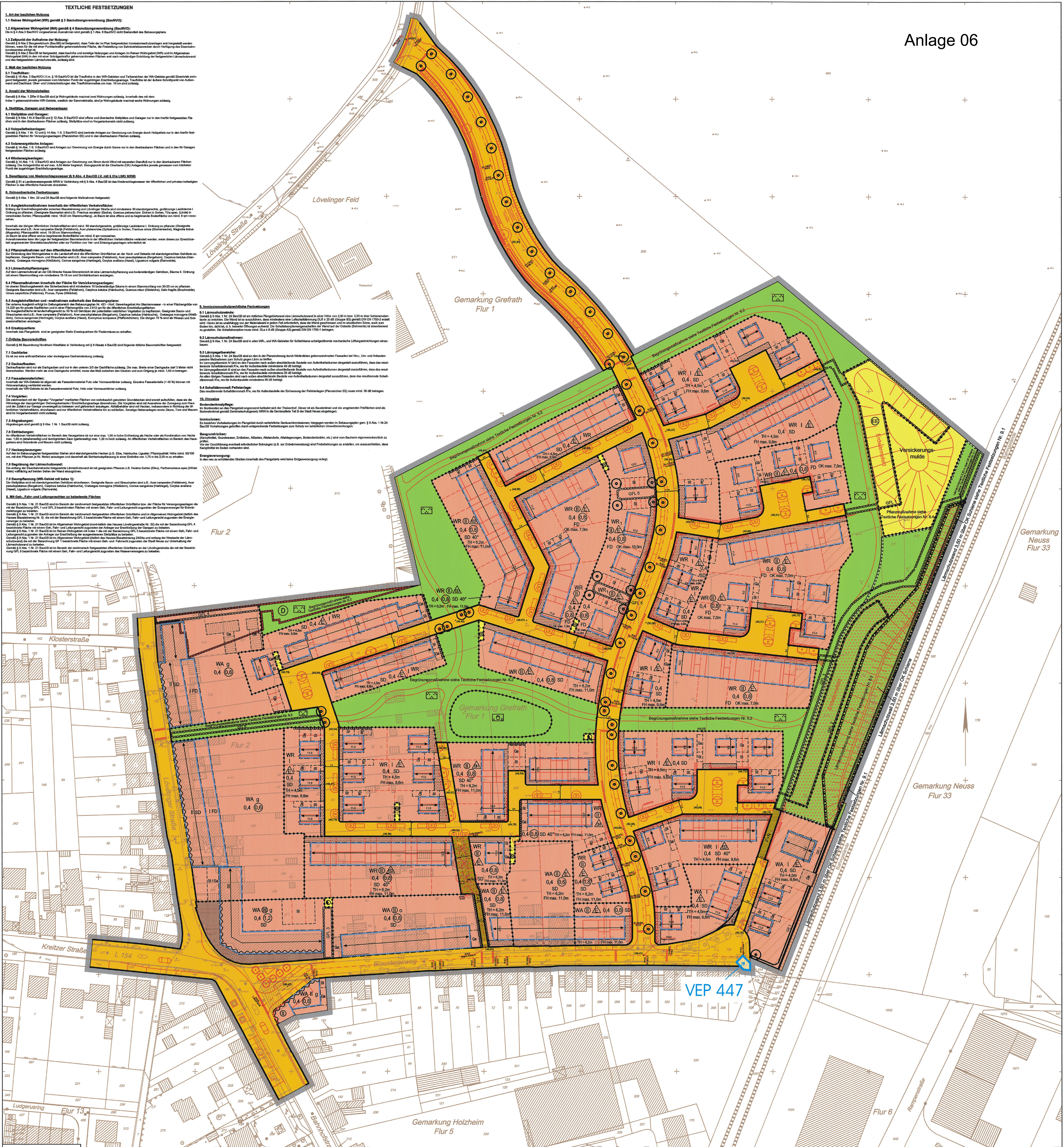
Unterschrift und Siegel

Prüfungsvermerk der Stadt Neuss

- Nachweise liegen vollständig vor
- Pausibilität ist gegeben
- Anforderungen werden eingehalten

Datum, Unterschrift

1. Es ist der Nachweis eines hygienebedingten Luftwechsels von $n_{50 \text{ min.}} 0,35 \text{ h}^{-1}$ vorzulegen.
2. Es ist der Nachweis der Luftdichtheit der Gebäude durch Drucktest (Blower Door) vorzulegen. Dieser darf maximal $0,6 \text{ h}^{-1}$ (für Passivhaus) bzw. maximal $1,0 \text{ h}^{-1}$ (für 3-Liter-Haus) betragen.
3. Es ist eine Aufstellung aller haustechnischen Antriebe/Pumpen mit Angabe der Energieeffizienzklasse, Beschreibung aller, zur Nutzung regenerativer Energien eingesetzter Technologien, Berechnung der regenerativ erzeugten Energie, Berechnung der CO_2 -Emission, Berechnung des Primärenergieverbrauchs ([originärer Bestandteil der Bauplanung](#)) vorzulegen.
4. Es sind Protokolle zu mindestens 5 baubegleitenden Baustellenbegehungen durch den verantwortlichen Architekten / Ingenieur-Büro mit Prüfung der korrekten Ausführung/Korrekturanweisung von:
 - der ausgeführten Dämmung aller Bauteile insbesondere im Bereich der ausgeführten Anschlußpunkte
 - der potentiellen Wärmebrücken
 - der Luftdichtheit und Dampfdiffusionsdichtheit insbesondere im Bereich der ausgeführten Anschlußpunkte
 - der ausgeführten Dämmung aller Rohrleitungen
 - der ausgeführten Regel- und Steuerungseinrichtungen incl. der Regelparameter
 - des hydraulischen Abgleichs (Heizung / Lüftung)
 - der Inbetriebnahme der Wärmeerzeugungsanlagevorzulegen.
5. Es sind die Inbetriebnahmeprotokolle zu allen haustechnischen Anlagen und Einrichtungen ([originärer Bestandteil der Bauübergabe/Fertigstellung](#)) vorzulegen.
6. Es sind die Einweisungsprotokolle der Nutzer durch Anlagenerrichter zu allen haustechnischen Anlagen und Einrichtungen ([originärer Bestandteil der Bauübergabe/Fertigstellung](#)) vorzulegen.
7. Es sind die Prüfungsprotokolle von Sachverständigen/Gutachtern ([originärer Bestandteil der Bauübergabe/Abnahme](#)) vorzulegen.
8. Es ist das Abnahmeprotokoll des verantwortlichen Architekten / Ingenieur-Büros mit der Feststellung, dass alle relevanten Bauteile, Anlagen und Einrichtungen den Anforderungen des Energiekonzeptes genügen ([originärer Bestandteil der Bauübergabe/Abnahme](#)) vorzulegen.
9. Es sind die Protokolle zur Durchführung von Betriebsoptimierungen durch den verantwortlichen Architekten / Ingenieur-Büro vorzulegen.



2. Planfassung

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 449
Übersichtplan

Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: August 2011

Holzheim, Blausteinweg

Eigenleiter: LtSt. Stadtbauamt
Aufg. Lfd. Liegenschaft und Vermessung: den. Der Bürgermeister, LtA.
Stadtämter: Diplom Vermessungsingenieur

BESTANDSANGABEN

- Wohngebiet (W)
- Wohngebiet mit Gewerbe (WG)
- Gepl. Gewerbe (G)
- Industriegebiet (I)
- Verkehrsmittel (V)
- Reinvergnügen (RV)
- Freizeitanlagen (F)
- Grün- und Landschaftsflächen (GL)
- Flächen für Versorgungsanlagen (FV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Wohngebiet (W)
- Wohngebiet mit Gewerbe (WG)
- Gepl. Gewerbe (G)
- Industriegebiet (I)
- Verkehrsmittel (V)
- Reinvergnügen (RV)
- Freizeitanlagen (F)
- Grün- und Landschaftsflächen (GL)
- Flächen für Versorgungsanlagen (FV)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- TH Traubhöhe
- FD Flächennutzungs
- SD Stadtschicht
- PK Park
- UK Umlage
- OK Oberkante des Baubereichs
- OH Oberkante der Dachfläche
- OK Oberkante der Baugrubensohle

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSR. FESTSETZ

- FD Flächennutzungs
- SD Stadtschicht
- PK Park
- UK Umlage
- OK Oberkante des Baubereichs
- OH Oberkante der Dachfläche
- OK Oberkante der Baugrubensohle

Die in dieser Planfassung enthaltenen Zeichnungen, Angaben und Linien sind ausschließlich für den Zweck der Darstellung und sind ohne Gewähr zu verstehen. Die Ausführung des Bauwerks ist Sache des Bauherrn.

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 449 (2. Planfassung) - Holzheim, Blausteinsweg -
Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.02.2013; es gilt die BauNVO 1990**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

1.2 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.

1.3 Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung:

Gemäß § 9 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) ist festgesetzt, dass Teile der im Plan festgesetzten Immissionsschutzanlagen erst hergestellt werden können, wenn für die mit einer Punktschraffur gekennzeichnete Fläche, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch Verfügung des Eisenbahnbundesamtes erfolgt ist. Gemäß § 9 Abs.2 BauGB ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den mit einer Schrägschraffur gekennzeichneten Flächen erst nach vollständiger Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand und des festgesetzten Lärmschutzwalls, zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Traufhöhen:

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO ist die Traufhöhe in den WR-Gebieten und Teilbereichen der WA-Gebiete 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 maximal 10 cm sind zulässig.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Innerhalb des mit dem Index 1 gekennzeichneten WR-Gebiets, westlich der Sammelstraße, sind je Wohngebäude maximal sechs 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 Holzpellettheizanlagen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind zentrale Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Holzpellets nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen (Planzeichen EE) und in den überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 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.

4.4 Windenergieanlagen:

Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Strom durch Wind mit separaten Standfuß 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 in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

6. Grünordnerische Festsetzungen

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

6.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche:

Entlang der Erschließungsstraße zwischen Blausteinsweg und Lövelinger Straße sind mindestens 30 standortgerechte, großkronige Laubbäume der 1. Ordnung zu pflanzen (geeignete Baumarten sind zum Beispiel *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus petraea* bzw. Eichen in Sorten, *Tilia spec.* (Linde) in verschiedenen Sorten; Pflanzqualität: mind. 18-20 cm Stammumfang). Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Innerhalb der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 80 standortgerechte, großkronige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen (geeignete Baumarten sind zum Beispiel *Acer campestre* Elsrijk (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn) in Sorten, *Fraxinus ornus* (Blumenesche), *Magnolia kobus* (Magnolie); Pflanzqualität: mind. 18-20 cm Stammumfang). Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Ausnahmsweise kann die Lage der festgesetzten Baumstandorte in der öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden, wenn dieses zur Erreichbarkeit angrenzender Grundstückszufahrten oder zur Funktion von Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich ist.

6.2 Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen:

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft sind die öffentlichen Grünflächen an der Nord- und Ostseite mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Baum- und Straucharten sind zum Beispiel *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel) und *Ligustrum vulgare* (Rainweide).

6.3 Lärmschutzpflanzungen:

Auf dem Lärmschutzwall an der DB-Strecke Neuss - Grevenbroich ist eine Lärmschutzpflanzung aus bodenständigen Gehölzen und Bäumen 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und Großsträuchern anzulegen.

6.4 Pflanzmaßnahmen innerhalb der Fläche für Versickerungsanlagen:

Im oberen Böschungsbereich des Sickerbeckens sind mindestens 10 bodenständige Bäume in einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind zum Beispiel

Acer cam-pestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Salix fragilis (Bruchweide), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Prunus und Pyrus (Wildobst).

6.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans:

Der externe Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 421 - Norf, Gewerbegebiet Am Blankenwasser - in einer Flächengröße von 14.228 qm für private Bauflächen und in einer Flächengröße von 2.612 qm für die öffentlichen Erschließungsflächen. Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht zu 30 % mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Geeignete Baum- und Straucharten sind zum Beispiel Acer campestre (Feld-ahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel) und Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen). Die übrigen 70 % sind als Wiesen und Sukzessionsflächen anzulegen.

6.6 Ersatzquartiere:

Innerhalb des Plangebiets sind an geeigneter Stelle Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

7. Örtliche Bauvorschriften

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

7.1 Dachfarbe:

Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue Dacheindeckung zulässig.

7.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und nur in den unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die maximale Breite einer Dachgaube darf 3 Meter nicht überschreiten. Wird mehr als eine Dachgaube errichtet, muss das Maß zwischen den Gauben und zum Ortgang je mindestens 1,50 Meter betragen.

7.3 Fassadenmaterialien:

Innerhalb der WA-Gebiete ist allgemein als Fassadenmaterial Putz oder Vormauerklinker zulässig. Einzelne Fassadenteile (< 40 %) können mit Holzverschalung verkleidet werden. Innerhalb der WR-Gebiete ist als Fassadenmaterial Putz, Holz oder Vormauerklinker zulässig.

7.4 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.

7.5 Abgrabungen:

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

7.6 Einfriedungen:

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

7.7 Heckenplantungen:

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

7.8 Begrünung der Lärmschutzwand:

Die entlang der Eisenbahnstrecke festgesetzte Lärmschutzwand ist mit geeigneten Pflanzen, zum Beispiel Hedera Sorten (Efeu), Parthenocissus spec. (Wilder Wein) vollflächig auf beiden Seiten der Wand einzugrünen.

7.9 Baumpflanzung (WR-Gebiet mit Index 1):

Die Stellplätze sind mit standortgerechten Gehölzen einzufassen. Geeignete Baum- und Straucharten sind zum Beispiel Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Rainweide).

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche beziehungsweise der Fläche für Versorgungsanlagen die mit der Bezeichnung GFL 1 und GFL 2 bezeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger für Erdwärmeleitungen zu belasten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche und im Allgemeinen Wohngebiet (östlich des Hauses Blausteinsweg Nr. 5) die mit der Bezeichnung GFL 3 bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger zu belasten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet (nord-östlich des Hauses Lövelingerstraße Nr. 32) die mit der Bezeichnung GFL 4 bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung der Garagen zu belasten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist im Reinen Wohngebiet mit Index 1 die mit der Bezeichnung GFL 5 bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung der ausgewiesenen Stellplätze zu belasten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet (östlich des Hauses Blausteinsweg 24/24a und entlang der Westseite der Lärmschutzwand) die mit der Bezeichnung GF 1 bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neuss zur Unterhaltung der Lärmschutzwand zu belasten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen

Grünfläche an der Lövelingerstraße die mit der Bezeichnung GFL 6 bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgers zu belasten.

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

9.1 Lärmschutzwände:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist am östlichen Plangebietsrand eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,50 Meter bzw. 3,50 Meter über Schienenoberkante zu errichten. Die Wand ist so auszuführen, dass mindestens eine Luftschalldämmung $DLR \geq 25$ dB (Gruppe B3) gemäß DIN EN 1793-2 erzielt wird. Hierzu ist es unabhängig von der Materialwahl in jedem Fall erforderlich, dass die Wand geschlossen und im akustischen Sinne, auch zum Boden hin, dicht ist, das heißt keinerlei Öffnungen aufweist. Die Schallabsorptionseigenschaften der Wand auf der Ostseite (Bahnseite) ist absorbierend zu gestalten. Die Schallabsorption muss mind. $DL_a \geq 8$ dB (Gruppe A3) gemäß DIN EN 1793-1 betragen.

9.2 Lärmschutzmaßnahmen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in allen WR-, und WA-Gebieten für Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

9.3 Lärmpegelbereiche:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den in der Planzeichnung durch Wellenlinien gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Im Lärmpegelbereich IV sind an den Fassaden nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 40 dB beträgt. Im Lärmpegelbereich III sind an den Fassaden nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 35 dB beträgt. An allen übrigen Fassaden sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 30 dB beträgt.

9.4 Schalldämmmaß Pelletanlage:

Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile der Einhausung der Pelletanlagen (Planzeichen EE) muss mind. 30 dB betragen.

10. Hinweise 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.

Immissionen:

Es bestehen Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Geräuschemissionen, hiergegen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB Vorkehrungen getroffen durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Baugrundrisiken:

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

Durchführung eventuell erforderlicher Bohrungen (zum Beispiel zur Erdwärmenutzung) sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Energieversorgung:

In den neu zu errichtenden Straßen innerhalb des Plangebiets wird keine Erdgasversorgung verlegt.

Sie benötigen weiterführende Informationen zur Klimaschutzsiedlung?

Gerne können Sie sich telefonisch montags bis donnerstags, 8 bis 16 Uhr sowie freitags, 8 bis 12 Uhr an die folgenden Ansprechpartner*innen wenden.

Fragen zum Klimaschutz:

Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima, Bergheimer Str. 67 a, 41464 Neuss

Herr Krüger Telefon: 02131/903319
 Mobil: 0172/2818910
 per E-Mail an armin.krueger@stadt.neuss.de

Fragen zum Grundstück:

Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN), Rathaus, Markt 2

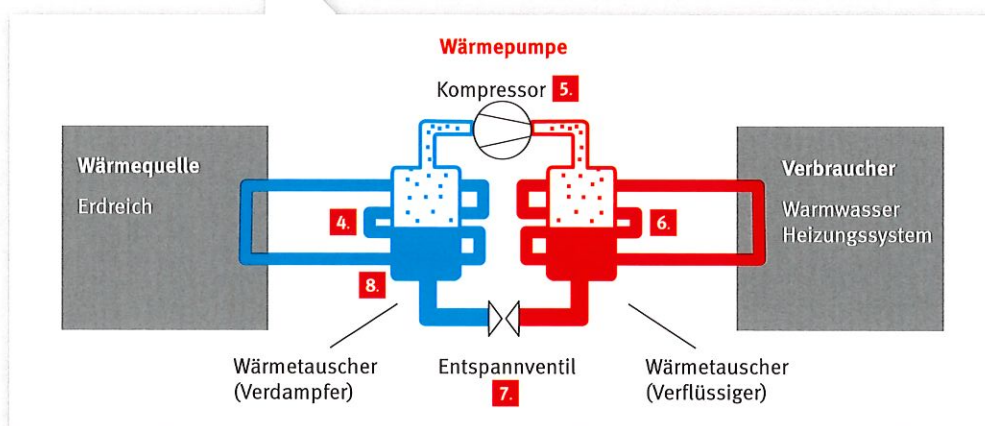
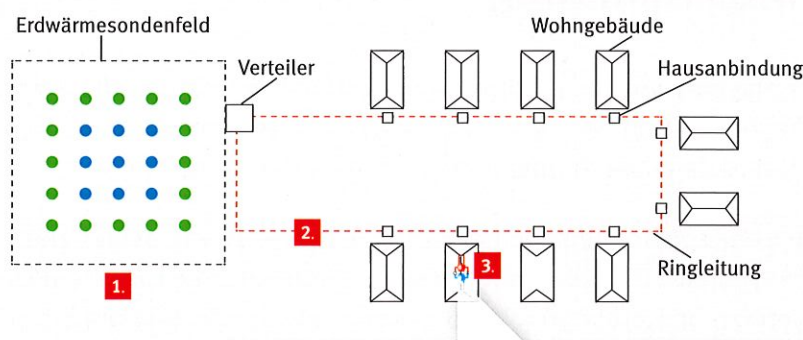
Herr Bongers Telefon: 02131/906246
Frau Herfert Telefon: 02131/906263
Frau Steinfort Telefon: 02131/906262 (vormittags)
 per E-Mail an liegenschaften@stadt.neuss.de

Fragen zur Bebaubarkeit des Grundstücks:

Amt für Bauberatung und Bauordnung, Michaelstraße 50

Für die Bauberatung ist eine **vorherige Terminvereinbarung** unter der Telefonnummer 02131/906301 oder per E-Mail an bauordnung@stadt.neuss.de **zwingend erforderlich**.

Kalte Nahwärme im Überblick:



- 1.** Wärmeaustausch erfolgt mit dem Erdreich bzw. Grundwasser.
- 2.** Wärmeenergie wird über ein zentrales Rohrleitungssystem von Haus zu Haus transportiert.
- 3.** Die im Gebäude installierte Wärmepumpe wird über den jeweiligen Hausanschluss mit Erdwärme versorgt.
- 4.** Flüssiges Kältemittel im Wärmespeicher nimmt im Verdampfer die Umweltwärme auf und verdampft.
- 5.** Der Kompressor verdichtet das Gas mit mechanischer Energie und erhöht dadurch seine Temperatur.
- 6.** Im Verflüssiger übergibt das Gas seine Wärme dem Heizkreis und wird wieder flüssig.
- 7.** Im Entspannventil wird der Druck abgebaut und die Flüssigkeit gerät wieder in den Verdampfer.
- 8.** Der Kreislauf beginnt von vorne.

Sie möchten weitere Informationen?

Persönliche Beratung unter

Telefon 02131 / 53 10-443

oder per E-Mail an

mehrwaerme@stadtwerke-neuss.de

„Kalte“ Nahwärme am Blausteinsweg

Das neue Wohngebiet am Blausteinsweg ist eine vom Land Nordrhein-Westfalen geförderte Klimaschutzsiedlung. An dem Energiekonzept für diese Siedlung haben die Stadtwerke Neuss mitgewirkt. Als Ergebnis dieses Konzeptes wird ein Bereich der Bebauung über Wärmepumpen mittels Erdwärme beheizt.

Die Erdwärme wird für die betreffenden Gebäude über ein zentrales Rohrleitungssystem, bestehend aus einer Vor- und Rücklaufleitung, bereitgestellt. Dieses Leitungssystem wurde im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bereits vorverlegt. Im Herbst 2017 wird das zentrale Sondenfeld mit bis zu 200 Meter tiefen Bohrungen errichtet, über das der Wärmeaustausch mit dem Erdreich bzw. Grundwasser erfolgt.

Der Hausanschluss für die im Gebäude zu installierende Wärmepumpe wird zusammen mit den Anschlüssen für Trinkwasser, Strom und andere Medien koordiniert und entsprechend dem Baufortschritt des einzelnen Gebäudes verlegt. Über diesen Hausanschluss wird die Wärmepumpe mit Erdwärme bei einem Temperatur-Niveau von ca. 10 °C im Vorlauf versorgt. Die Wärmepumpe erzeugt daraus Heizwasser mit einem Temperatur-Niveau von ca. 50 °C.

Für den Anschluss und die Nutzung der Anlagen zur Gewinnung und Verteilung der „kalten“ Nahwärme muss der Gebäudeeigentümer ein Entgelt entrichten. Dieses Entgelt besteht aus einem Anschlusskostenbeitrag für die Erstellung des Hausanschlusses, einem Baukostenzuschuss für die Erstellung des Sondenfeldes und des Verteilungssystems sowie einem monatlichen Betrag für die Nutzung der „kalten“ Nahwärme. Der Baukostenzuschuss inklusive Hausanschlusskostenbeitrag wird einen Betrag von 6.000 EUR zzgl. MwSt. nicht übersteigen. Das Nutzungsentgelt umfasst Stromkosten für die Umwälzpumpen, Betriebskosten für die Instandhaltung des Netzes und des Sondenfeldes sowie anteilige Kapitalkosten. Es wird monatlich max. ca. 100 EUR zzgl. MwSt. betragen.

Für die Wärmepumpen in den Gebäuden bieten die Stadtwerke Neuss technische Lösungen an, die auf das System der „kalten“ Nahwärme optimal abgestimmt und besonders energieeffizient sind. Die Systeme können modulweise um Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher, Wärmerückgewinnungsanlagen und kontrollierte Wohnraumlüftung erweitert werden. Dadurch ist eine nahezu eigenständige Energieversorgung möglich und es entstehen praktisch keine CO₂-Emissionen mehr. Wünscht der Gebäudeeigentümer einen Voll-Service, kann die Anlage auch über das Contracting-Modell der Stadtwerke Neuss realisiert werden. Alternativ gibt es auch die Möglichkeit die hausinternen Komponenten zur Wärmeerzeugung von einem geeigneten Fachhandwerker unter Beachtung der technischen Anschlussbedingungen installieren zu lassen.

Die Stadtwerke Neuss werden das Projekt intensiv begleiten und stehen von Beginn an für die Anschluss- und Energieberatung zur Verfügung.

Förderkonditionen 2021 für Gebäude in Klimaschutzsiedlungen in NRW

(Grundlage ist das Programm für Rationelle Energieverwendung, Regenerative Energien und Energiesparen „progres.nrw“ - Programmbereich Markteinführung)

Die vollständige Richtlinie steht im Internet unter

https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/p/progres_nrw_markteinfuehrung_breitenprogramm/index.php

Förderbereich/Technik	Förderhöhe
Passivhaus-Standard (inkl. Lüftungsanlage) (Punkt 2.12 der Richtlinie)	4.700 € pro EFH, DHH oder RH max. 3.400 € pro Wohnung in MFH
3-Liter-Haus-Standard (inkl. Lüftungsanlage) (Punkt 2.13 der Richtlinie)	Neubau: 3.700 € pro EFH, DHH oder RH max. 2.700 € pro Wohnung in MFH Bestandssanierung: 4.700 € pro EFH, DHH oder RH max. 3.400 € pro Wohnung in MFH
Hinweis: Die Förderhöhen können bei Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen und den nachgewiesenen Mehrkosten reduziert werden.	
Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für Bestandsanierung (Punkt 2.1 der Richtlinie)	zentrale Anlage Sanierung: 2.000 € pro WE dezentrale Anlage: 200 € pro Gerät und Wohnraum max. 1000 € pro WE
Thermische Solaranlage für die Brauchwassererwärmung (Punkt 2.3 der Richtlinie)	90 €/m ² Kollektorfläche, mind. 5 m ² Kollektorfläche, max. 1m ² Kollektorfl. pro 10 m ² beheizte Wohnfläche
Batteriespeicher in Verbindung mit einer PV-Anlage (Punkt 2.4 der Richtlinie)	150 € pro kWh Speicherkapazität
Biomasseanlage zur Wärmeerzeugung in Verbindung mit einer thermischen Solaranlage (Punkt 2.7 der Richtlinie)	Pelletkessel mit Brennwerttechnik 2.000 € Pelletkessel 1.750 € Holzhackschnitzelkesselanlage 1.000 €
Wärmenetz (zu 50 % aus KWK oder aus Abwärme oder im Wesentlichen aus EE) (Punkt 2.9 der Richtlinie)	max. 25 %
Wärmeübergabestation (zu 50 % aus KWK oder aus Abwärme oder im Wesentlichen aus EE) (Punkt 2.6 der Richtlinie)	Wärmeleistung 5 – 25 kW: 1.000 € Wärmeleistung > 25 – 50 kW: 1.000 €
Messtechnik zur Ermittlung von Energieverbräuchen kann nach Punkt 2.11 „Anlagen, Maßnahmen und Studien, an denen besonderes Landesinteresse besteht“ gefördert werden	bis zu 70 % nicht für private Antragsteller

Bei der Antragstellung durch Unternehmen kommt die „Verordnung (EU) Nr. 651/2014“ zur Anwendung (auch als „AGVO neu“ bezeichnet). Diese kann zu einer Reduzierung der o.g. Fördersätze führen. Die betroffenen Antragsteller sollten sich daher im Vorfeld mit der Förderstelle in Verbindung setzen:

Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 - Bergbau und Energie in NRW, 44135 Dortmund, Goebenstr. 25
Ansprechpartner: Edgar Heisler, Tel.: 02931/82-3616, E-Mail: edgar.heisler@bra.nrw.de