

Antragsteller: Grundstücksgemeinschaft Krings, Svenja Krings

Straße, Hausnr.: Wittekindsstraße 7

Postleitzahl, Wohnort: 44139, Dortmund

Telefon: 0163 60 31 864 (Herr Salentin)
0160 64 61 797 (Frau Krings)

Bevollmächtigte(r):
(Bitte in diesem Fall Vollmacht beifügen)
Herr Marcel Salentin, M.Sc. RWTH
Architekt AKNW, 107826
SALENTIN ARCHITEKTUR

E-Mail: mail@salentin-architektur.de (Herr Salentin)
svenja.krings@gmx.de (Frau Krings)

An den
Landrat des Rhein-Kreises Neuss
Amt für Umweltschutz
- Untere Naturschutzbehörde -
Auf der Schanze 4
41515 Grevenbroich

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG¹ / Ausnahme nach § 23 Abs. 1 LNatSchG NRW²

1. **Beschreibung des Vorhabens:** Nutzungsänderung des EFH in ein ZFH inkl. Sanierung

2. **Lage des Antragsgrundstückes:** Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss

Stadt / Gemeinde: Stadt Neuss

Gemarkung: Neuss **Flur:** 036 **Flurstück(e):**

3. ☐ Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1, 2 BauGB³ (Land-/Forstwirtschaft, Erwerbsgartenbau)

4. **Das Antragsgrundstück liegt im Bereich eines (Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen)**

☒ Landschaftsschutzgebietes ☐ Naturschutzgebietes ☐ Naturdenkmales ☐ Geschützten Landschaftsbestandteiles

☐ Sonstiges:

5. **Anlagen (bitte Zutreffendes ankreuzen)**

☒ Eine Beschreibung des Vorhabens, ein Lageplan und entsprechende Entwurfszeichnungen liegen als Anlage bei.

☐ Es wurde eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (bitte Behörde angeben) gestellt. Die Antragsunterlagen liegen als Mehrausfertigung bei.

☒ Es wurde ein Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (bitte Behörde angeben) gestellt. Die Antragsunterlagen liegen als Mehrausfertigung bei.

STADT NEUSS, Amt für Bauberatung und Bauordnung

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung
² Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934 / SGV NRW 791) in der zurzeit geltenden Fassung
³ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zurzeit geltenden Fassung
C:\Users\RKN10464\AppData\Local\Temp\notesDEF372\Antrag Befreiung-Ausnahme § 67 BNatSchG, § 23 LNatSchG NRW.docx

☐ Es wurde eine Genehmigung nach § 17 Abs. 3 BNatSchG beantragt (nur bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die keiner Zulassung durch eine andere Behörde bedürfen). Die Antragsunterlagen sollen auch für diesen Antrag gelten.

☐ Sonstiges: Es wurde (Bezeichnung des Antrages) bei der (Bezeichnung der Behörde) beantragt. Die Antragsunterlagen liegen als Mehrausfertigung bei.

☒ Vollmacht Siehe Anlage 1

6. ☒ Begründung, soweit nicht aus anderen, als Anlage beiliegenden Unterlagen ersichtlich.

Siehe Anlage 2

Mir / Uns ist bekannt, dass die naturschutzrechtliche Entscheidung über den Antrag auf Ausnahme / Befreiung keine Genehmigung darstellt, andere behördliche Entscheidungen über die Genehmigung / Zulassung meines / unseres Vorhabens (z.B. Baugenehmigung, Genehmigung eines Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 17 Abs. 3 BNatSchG) nicht ersetzt und dass die naturschutzrechtliche Entscheidung unbeschadet aller privaten Rechte ergeht.

Dortmund, 02.02.2026

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift(en)



Dieses Feld wird von der Unteren Naturschutzbehörde ausgefüllt:

Aktenzeichen: 68.4-40.01-

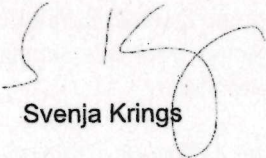
Verfahren:

- ☐ Befreiungsverfahren gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG
- ☐ Ausnahmeverfahren nach § 34 Abs. 4 a LG NRW i. V. m. Festsetzung nach LP

Anlage 1 - Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich Svenja Krings (Grundstücksgemeinschaft Krings), Herrn Marcel Salentin, SALENTIN ARCHITEKTUR, mich im Befreiungs- und Ausnahmeverfahren nach § 67 BNatSchG / § 23 LNatSchG NRW gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu vertreten.

Dortmund, 02.02.2026


Svenja Krings

Anlage 2 - 6. Begründung

Gegenstand des Antrags ist die angestrebte Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG 1 / Ausnahme nach § 23 Abs. 1 LNatSchG NRW für das Vorhaben **Reuschenberger Weg 3 - energetische Sanierung und Umbau zum Zweifamilienhaus**. Das Vorhabengrundstück liegt in der Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720 und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Obererft- Reuschenberger Busch" gemäß Landschaftsplan 1 der Stadt Neuss.

Das Grundstück ist seit 1949 mit einem Wohngebäude bebaut und wurde nachträglich im Jahr 1987 durch das Landschaftsschutzgebiet überlagert. Sämtliche für die Errichtung und Nutzung erforderlichen Genehmigungen wurden seinerzeit eingeholt. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Maßnahme im Bestand, eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen findet nicht statt.

Das Vorhaben dient dem Erhalt und der energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes nach heutigem Standard (Effizienzhaus 70 EE) sowie der Umstellung auf erneuerbare Energien. Hierdurch kann eine deutliche Reduktion des CO₂ - Bedarfs gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Zusätzlich ist die Nutzungsänderung zum Zweifamilienhaus vorgesehen. Die Kubatur des Hauses wird dabei nicht verändert. Außenwirksam sind folgende Maßnahmen geplant: Erneuerung und Dämmung des Daches, Erneuerung und Dämmung der Fassade, Austausch der Fenster sowie der Einbau einer Luft-Wärmepumpe inkl. Außeneinheit einschließlich Herstellung eines Beton-Sockels im Nahbereich des Gebäudes. Zudem ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach vorgesehen. Die PV-Module werden dachparallel montiert. Zur besseren Belichtung der Wohnräume sowie als zweiter Rettungsweg ist der Einbau drei neuer Dachflächenfenster vorgesehen.

Ein Verzicht auf die Maßnahme würde das Gebäude in seiner Substanz beschädigen und die Nutzung als Wohnhaus perspektivisch unmöglich machen. Dies würde aus Sicht der Antragstellerin eine unverhältnismäßige Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung des bestehenden Gebäudes darstellen.

Eine realisierbare Alternative besteht nicht, da das Vorhaben zwingend an den vorhandenen Gebäudebestand gebunden ist. Das Grundstück soll, wie bisher, als naturnaher, parkähnlicher Garten erhalten bleiben. Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch übliche Bautätigkeiten kommen.

Das Vorhaben beschränkt sich, wie zuvor dargestellt, im Wesentlichen auf die energetische Ertüchtigung von Dach- und Fassadenflächen sowie auf für den Betrieb der Anlagentechnik erforderliche Nebenanlagen in unmittelbarer Gebäudenähe. Die maßgeblichen Parameter der Wirkung des Baukörpers - insbesondere Kubatur, Höhenentwicklung und Dachform - bleiben unverändert. Nach Auffassung der Antragstellerin müssten daher keine erheblichen oder das Schutzziel des Landschaftsschutzgebiets beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sein.

Zusammenfassend ist die Antragstellerin der Auffassung, dass die Voraussetzungen für einen Dispens in Form einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG 1 / Ausnahme nach § 23 Abs. 1 LNatSchG NRW vorliegen müssten. Die Antragstellerin bittet vor diesem Hintergrund um Prüfung und Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde.



EINGEGANGEN
04. März 2026
Rhein-Kreis Neuss

Rhein-Kreis Neuss
Amt für Umweltschutz
06. März 2026
STADT
68zD 68.1 68.2 68.3 68.4 68.5 68.6



NEUSS

DER BÜRGERMEISTER

Stadtverwaltung - Amt 63 - 41456 Neuss

Landrätin des Rhein-Kreis Neuss
- Koordinierungsstelle -
Auf der Schanze 2 - 4
41515 Grevenbroich

68

Sachgebiet: Bezirk I
Auskunft erteilt: Frau Herold
Gebäude: Michaelstraße 50
Raum: 4.961
Telefon: 02131 90 6348
Telefax: 02131 90 2464
E-Mail-Adresse: annette.herold@stadt.neuss.de

Ihr Zeichen	Aktenzeichen	Datum
68.0/Ne/30.425/2025	BG-00460/2026	02.03.2026

Vorhaben	Änderung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus
Grundstück	Neuss, Pomona, Reuschenberger Weg 3
Lagedaten	Gemarkung Neuss, Flur 36, Flurstück 720
Antragsteller:	Grundstücksgemeinschaft Krings, Svenja Krings Wittekindstraße 7, 44139 Dortmund

Ämterbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich eine Ausfertigung des o. g. Antrages,
mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme.

Dieses Vorhaben wurde bei Ihnen unter Ihrem Aktenzeichen:

68.0 / Ne / 30.425 / 2025

im Zuge der **Bauvoranfrage** bereits geprüft und beurteilt.

Um Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweise effektiver in den Bescheid übernehmen zu können, bitte ich, mir die Stellungnahme parallel zum Postweg per E-Mail (annette.herold@stadt.neuss.de) zu übersenden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Herold

Telefon 02131 90-01
Telefax 02131 90-2488
Internet www.neuss.de
E-Mail stadtverwaltung@stadt.neuss.de

Sparkasse Neuss
IBAN DE38 3055 0000 0000 1031 50
SWIFT-BIC WELADEDN
Gläubiger-ID DE55ZZZ00000015663

Briefe Stadtverwaltung - 41456 Neuss
Postfracht Stadtverwaltung
Markt 2 - 41460 Neuss

Stellungnahme Stadtplanung zum Vorbescheid

61

19.11.2025, BV-02739/2025, Hol, -6156
q:\61_3\05_stellungnahmen\5.2_stellungnahmen bv ba bg
sol\reuschenberger weg 3 bv-02739-2025.doc

63

BV-02739/2025, Pomona, Reuschenberger Weg 3
Umbau/Sanierung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus
Ihr Schreiben vom 30.10.2025, Herold -6348
Ortsbesichtigung 61 (Holletschke) am 13.11.2025

Vorhaben

Das Einfamilienhaus soll saniert und in ein Zweifamilienhaus umgebaut werden, um von den Kindern der nächsten Generation genutzt zu werden. Die äußere Form soll weitgehend erhalten bleiben.

Anfrage 63 (kursiv):

„Planungsrecht:

*Das Grundstück liegt nach dem FNP in einem Landschaftsschutzgebiet: Flächen für Wald
Wäre das Bauvorhaben gem. §35 BauGB Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 1 zu beurteilen?*

- *Die natürliche Eigenart der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, die Erweiterung der Splitsiedlung ist nicht zu befürchten*
- *Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz*
- *Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt.*
- *Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden.*

Planungsrecht

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt außerhalb des Ortsrandes der Pomona und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Somit handelt es sich um Außenbereich. Das Vorhaben ist daher planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen, der FNP weist Fläche für Wald aus. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, auf dem Grundstück ist ein Naturdenkmal verzeichnet.

Umgebung

Der Reuschenberger Weg ist keine Straße, sondern ein leicht befestigter städtischer Weg hinter der Ludwig-Wolker-Sportanlage und der Siedlung Pomona. Zwei Wohnhäuser werden hier erschlossen, Reuschenberger Weg 2 und 3. Die großen Grundstücke sind durch eine Streuobstwiese getrennt, das Grundstück Reuschenberger Weg 3 ist parkähnlich bewaldet. Imposante Bäume säumen den Weg (Naturdenkmal). Hinter den Grundstücken befindet sich das Groovsche Loch, welches durch die Obererft begrenzt wird.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Es liegt keine Privilegierung gem. §35 (1) BauGB vor.

Gem. §35 (2) BauGB können Sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden,

- „- wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt
- und die Erschließung gesichert ist.“

Das Bestandsgebäude wurde mutmaßlich nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Damit ist auch die Erschließung über den Reuschenberger Weg für die zwei Wohngebäude als gegeben anzusehen.

Gem. §35 (3) BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des **Flächennutzungsplans** widerspricht,
2. den Darstellungen eines **Landschaftsplans** oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. **schädliche Umwelteinwirkungen** hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. **unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen** oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche **Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt** oder das **Orts- und Landschaftsbild verunstaltet**,
6. Maßnahmen zur **Verbesserung der Agrarstruktur** beeinträchtigt, die **Wasserwirtschaft** oder den **Hochwasserschutz** gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer **Splittersiedlung** befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Die öffentlichen Belange sind betroffen im Flächennutzungsplan, der Waldfläche ausweist und im Landschaftsplan. Ein Ausbau des vorhandenen Weges ist nicht vorgesehen, ein Eingriff in das Naturschutzdenkmal ist nicht geplant. Das Gebäude liegt am obersten Punkt des Geländes, wasserrechtliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Splittersiedlung ist nicht zu erwarten, da der Reuschenberger Weg durch die Obererft und die Autobahn räumlich begrenzt wird. Der Erhalt des bestehenden Gebäudes ist städtebaulich sowohl für das Ortsbild und unter Nachhaltigkeitsgrundsätzen zu befürworten.

Zudem kann gem. §35 (4) BauGB den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, „dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden...

§35 Abs. 4 Nr. 5 ist einschlägig:

- „5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,...

Landschaftsplan:

6.2.3.7 Baumreihe aus 11 Linden

Neuss-Reuschenberg, Reuschenberger Weg

Zur Erhaltung sind insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

- ☐ Entfernen aller abgestorbenen Teile der Bäume unter fachkundiger Anleitung
- ☐ Entfernen aller im Kronenbereich stockenden Gehölze

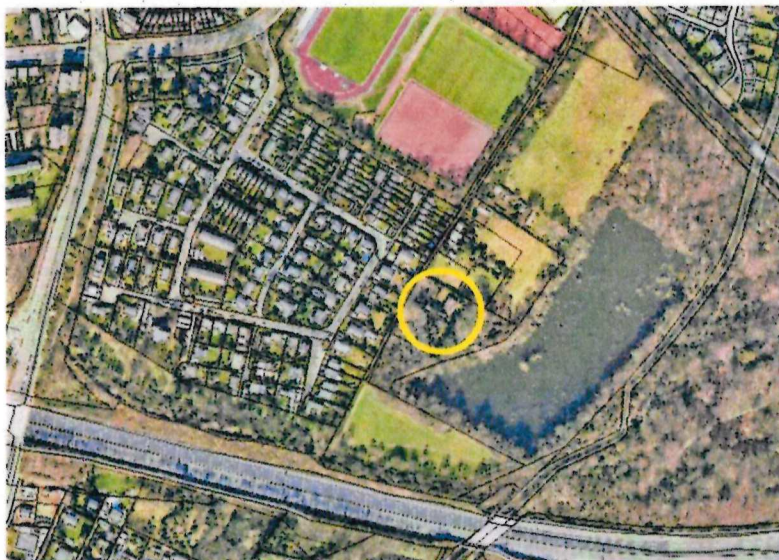
Gemarkung Neuss, Flur 36, Flurstücke 715, 716, 719, 720 (tlw.), 1.804, 1.805 (tlw.), 1.807 (tlw.), 1.808

Damit sind die Sanierung und der Umbau gem. §35 Abs. 2 als Sonstiges Vorhaben einzustufen. Die Einschränkungen gem. § 35 Abs. 3 BauGB werden durch § 35 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 5 entkräftet.

- Die Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da das bestehende Wohnhaus lediglich saniert wird (ohne zusätzliche Ausdehnung in den Außenbereich).
- Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht gegeben."
- Das Naturdenkmal wird nicht tangiert.
- Die Sanierung dient der bisherigen Eigentümerfamilie

Einstufung: positiv, wenn R67 und RKN positiv

Anlagen: Antragsunterlagen zurück

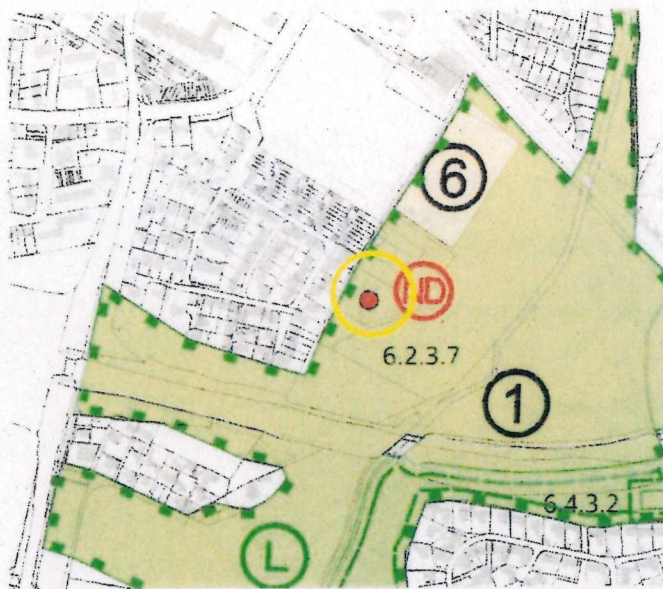


Luftbild Pomona

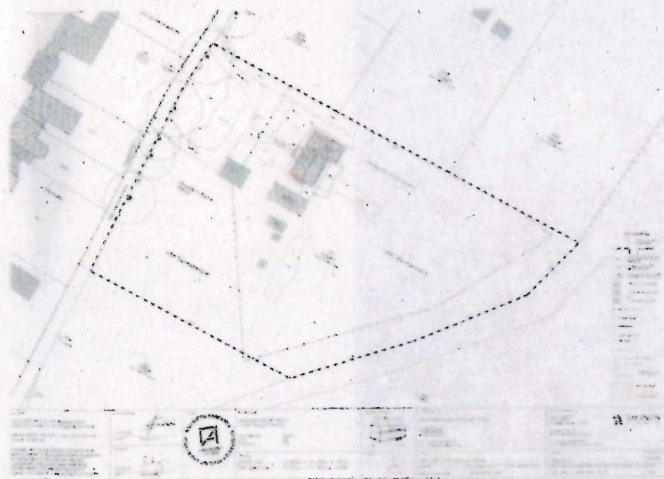
Reuschenberger Weg 3



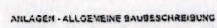
Flächennutzungsplan



Landschaftsplan



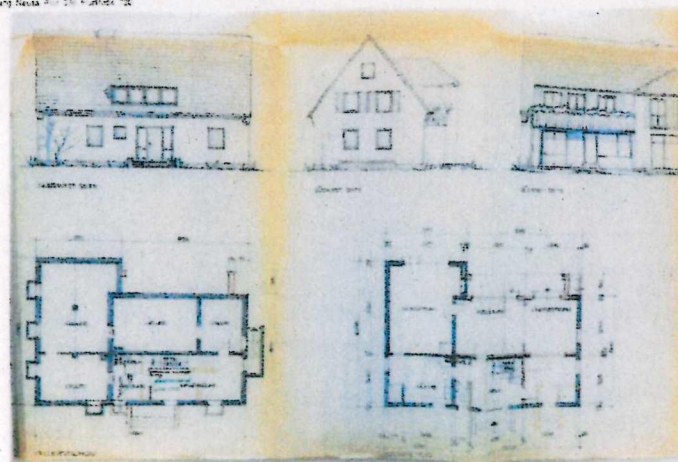
Lageplan



4-11-68
 10-11-68
 12-11-68

Veränderung - Grundriss - Schnitt - Lage
Anordnung der Bauteile
Veränderung der Bauteile
Veränderung der Bauteile
Veränderung der Bauteile

RESPONSES TO AIR-
BORNE POLLUTION ON THE


$$\text{SE}(T) = \sqrt{\text{Var}(T)} = \sqrt{\text{Var}(T_1 + T_2 + \dots + T_n)} = \sqrt{n \text{Var}(T_1)} = \sqrt{n} \text{SE}(T_1)$$

SALETH ARCHITECTURAL, 1000 N. HALE CIRCLE

Vorhandener Zustand

FOTODOKUMENTATION - BESTAND

Auftraggeber:
Bauzuhause

Svenja Krieger / Grundstücksgemeinschaft Krieger
Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
zu ein Zweifamilienhaus
Rauschenberger Weg 3, 41254 Neuss-Plönne
Gemarkung Neuss, Flur 034, Flurstück 720

SALENTIN
ARCHITEKTUR



EINGANGSSEITE (BLICK VON NORDEN)



GARTENSEITE (BLICK VON SÜDEN)

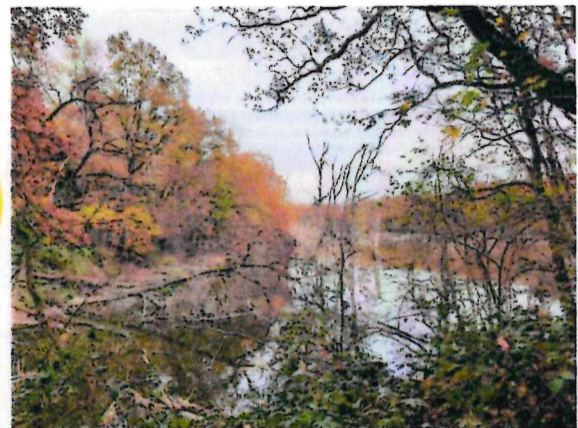


GARTENSEITE (BLICK VON OSTEN)

SEITE 01 | BAUANTRAG VOM 19.09.2025

©SALENTIN ARCHITEKTUR | 003_HGN_HAUS GROOVE

Die Bebauung ist vollkommen eingegrünt



Grundstücksgemeinschaft Krings

Frau Svenja Krings
Wittekindstraße 7
44139 Dortmund

**Amt für Bauberatung
und Bauordnung**

Michaelstr. 50
41460 Neuss

Neuss, 11.02.2026

63	630	A1	A2
1.1	1.2	1.3	1.4
Amt für Bauberatung und Bauordnung			
11. FEB. 2026			
2.1	2.2	2.3	2.4

BETREFF: Einreichung Bauantrag

Antragstellerin: Svenja Krings / Grundstücksgemeinschaft Krings
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
in ein Zweifamilienhaus
Adresse: Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss-Pomona
Grundstück: Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720

Sehr geehrte Damen und Herren,

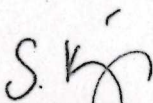
unter Bezugnahme auf den **positiven Bauvorbescheid** vom **09.12.2025** (Aktenzeichen **BV-02739/2025**) reichen wir Ihnen hiermit den **Bauantrag** zur Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Reuschenberger Weg 3 in Neuss-Pomona ein.

Entwurfsverfasser ist Marcel Salentin - SALENTIN ARCHITEKTUR.

Bei inhaltlichen Rückfragen ist **Herr Salentin** unter der **0163 / 6031864** zu erreichen.
Bei sonstigen Rückfragen ist **Frau Krings** unter der **0160 / 6461797** zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Svenja Krings

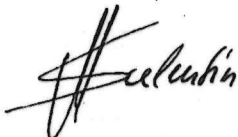


Neuss, 11.02.2026
Svenja Krings
Antragstellerin

INHALTSVERZEICHNIS

Antragstellerin: Svenja Krings / Grundstücksgemeinschaft Krings
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
in ein Zweifamilienhaus
Grundstück: Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss-Pomona
Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720

1. Bauantragsformular - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018
2. Allgemeine Baubeschreibung mit Anlagen
3. Bestandsfotos
4. Baubeschreibungsformular
5. Flurkarte
6. Amtlicher Lageplan
7. Dachaufsicht
8. Bauzeichnungen
 - Grundrisse
 - Schnitte
 - Ansichten
9. Berechnung BGF und BRI
10. Berechnung WF und NF
11. Stellplatzberechnung
12. Artenschutzprüfung
13. Antrag auf Befreiung nach §67 Abs. 1 S. 1 BNatSchG /
Ausnahme nach § 23 Abs. 1 LNatSchG NRW
14. Entwässerungsplanung
15. Nachweis der Bauvorlageberechtigung
16. Statistischer Erhebungsbogen



Bergheim, 11.02.2026

Marcel Salentin
M.Sc. RWTH
Architekt AKNW, 107826
Entwurfsverfasser

SALENTIN ARCHITEKTUR
Aachener Str. 28
50126 Bergheim-Zieverich

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde													
Amt für Bauberatung und Bauordnung Michaelstr. 50 41460 Neuss PLZ, Ort 41460 Neuss		<table border="1"> <tr> <td>63</td> <td>630</td> <td>A1</td> <td>Blatt 1</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>1.2</td> <td>1.3</td> <td>1.4</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Amt für Bauberatung und Bauordnung 11. FEB. 2026 </td> </tr> </table>		63	630	A1	Blatt 1	1.1	1.2	1.3	1.4	Amt für Bauberatung und Bauordnung 11. FEB. 2026			
63	630	A1	Blatt 1												
1.1	1.2	1.3	1.4												
Amt für Bauberatung und Bauordnung 11. FEB. 2026															
☒ Bauantrag ☐ Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018													
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)													
Name, Vorname, Firma		Name, Vorname, Büro													
Krings, Svenja, Grundstücksgemeinschaft Krings		Salentin, Marcel, SALENTIN ARCHITEKTUR													
Straße, Hausnummer		Straße, Hausnummer													
Wittekindstraße 7		Aachener Str. 28													
PLZ, Ort		PLZ, Ort													
44139 Dortmund		50126 Bergheim													
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift		bauvorlageberechtigt*: (§ 67 Absatz 3, 4a BauO NRW 2018) Name, Vorname													
		Salentin, Marcel													
		Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes, Nummer im Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten													
		Architektenkammer NRW, 107826													
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax												
01606461797		0163 6031864													
E-Mail		E-Mail													
svenja.krings@gmx.de		mail@salentin-architektur.de													
Baugrundstück															
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil															
41464 Neuss, Reuschenberger Weg 3, Pomona															
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)													
Neuss	036	720													
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlage ☐															
☒ Wohngebäude		☐ Sonderbau (auch Nicht-Wohngebäude, nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)													
☐ Sonderbau gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018															
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)															
Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus.															
Das Bauvorhaben bedarf einer		☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) ☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)													
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage zu begründen.															
☐ Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes/der Standsicherheit).															
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)															
planungsrechtliche Zulässigkeit ☐		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐													
Fragestellung:															
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)												
☒ Vorbescheid		09.12.2025	Bauamt Neuss												
☐ Teilungsgenehmigung															
☐ Befreiungs-/Abweichungsbescheid															
☐ Baulast Nr.															
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis															
☐															
		Fortsetzung Blatt 2													

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1. ☒ 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach BauGB)
3. ☒ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. ☐ 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB)
5. ☒ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. ☒ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 7.1 ☒ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 ☐ 2-fach Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 7.3 ☐ Bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 3.1.1.3 AVerwGebO NRW zwingend aufzuführen.

Herstellungssumme:

Zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8. ☐ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. ☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)
(z.B. Brandschutzkonzept für Anlagen gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW)

Vor Erteilung der Baugenehmigung wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 eingereicht:

10. ☐ 2-fach die Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, für Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 sowie Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² bis 1000 m²)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 11.1 ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- ☒ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 11.2 Abweichend von den Nrn. 10, 11.1 wird - soweit erforderlich - eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
 - ☐ den Nachweis des Schallschutzes
 - ☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
 - ☐ den Nachweis der Standsicherheit
 - ☐ den Nachweis des Brandschutzes

12. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz13. ☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG14. ☒ Erklärung der/des Entwurfsverfassenden bei Vorhaben gemäß § 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.Ort, Datum
Neuss, 11.02.2026Ort, Datum
Bergheim, 11.02.2026

Für die Bauherrschaft:

Die/Der bauvorlageberechtigte* Entwurfsverfassende

Unterschrift**

Unterschrift**



*Nur Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt worden sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). Für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung gemäß § 67 Absatz 4a BauO NRW 2018 ausreichend. In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

**Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Antragstellerin: Svenja Krings / Grundstücksgemeinschaft Krings
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
in ein Zweifamilienhaus
Grundstück: Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss-Pomona
Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720

Chronologische Darstellung des Genehmigungsprozesses

Haus Groove, Reuschenberger Weg 3, Neuss-Pomona

Baugenehmigungen

1949: Genehmigung und Bau des ursprünglichen Einfamilienhauses durch Herrn Josef Groove, dem Urgroßvater der Bauherrinnen. Die Bauausführung erfolgte gemäß den damals gültigen Bauunterlagen; diese Pläne aus dem Bauaktenarchiv liegen als Anlage bei.
(Anlagen S. 01-02)

1953: Erweiterung des Gebäudes durch einen Anbau aufgrund wachsender Familienbedarfe. Die entsprechenden Baugenehmigungen und Unterlagen befinden sich im Bauaktenarchiv und sind als Anlage beigelegt.
(Anlagen S. 03-06)

1962: Anpassungen am Gebäude, die genehmigt und von der Familie umgesetzt wurden. Die Genehmigungsdokumente zu diesen Anpassungen sind als Anlage beigelegt.
(Anlagen S. 07-09)

1965: Genehmigung und Errichtung einer Doppelgarage an der Zuwegung des Hauses. Die beinhaltenen Pläne und Genehmigungen befinden sich ebenfalls als Anlage.
(Anlagen S. 10-11)

Die Darstellung der chronologischen Abfolge dient der Transparenz des Genehmigungsprozesses und bildet die Grundlage für weitere planerische Schritte im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung.

Aufstellung Landschaftsplan Neuss inkl. LSG

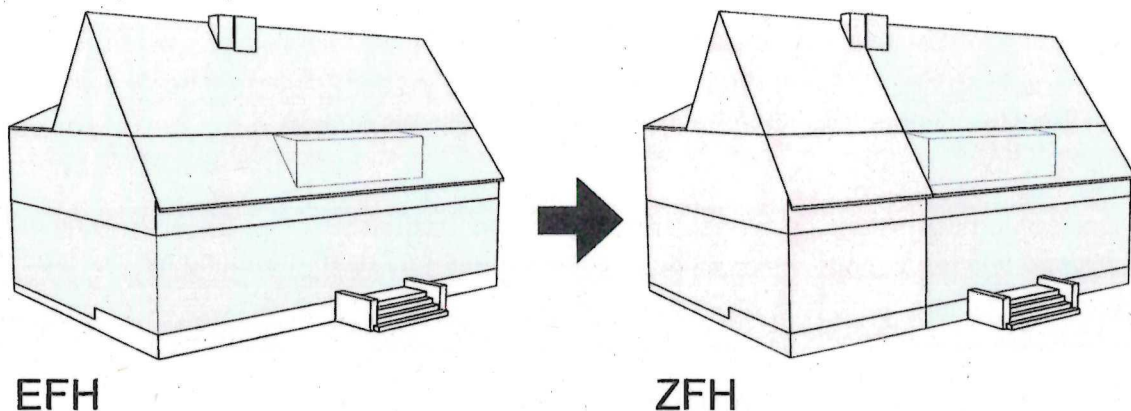
Im Jahr 1987 erlangte der "Landschaftsplan I" für den Rhein Kreis Neuss Rechtskraft. Bestandteil des Landschaftsplanes ist das Landschaftsschutzgebiet "Obererft / Reuschenberger Busch" (LSG-4806-0002), welches das bestehende Wohngebäude am Reuschenberger Weg 3 überlagert. Die Schutzfestsetzung erfolgte unter anderem wegen der botanischen und ornithologischen Bedeutung als prägendes Landschaftselement.

Das Vorhaben der Bauherrin am Reuschenberger Weg 3

Das bestehende Wohngebäude soll einer umfassenden Sanierung (Effizienzhaus 70 EE) unterzogen werden. Im Fokus steht eine energetische Sanierung, um den Energiebedarf des sich größtenteils im Ursprungszustand von 1949/1953 befindlichen Gebäudes deutlich zu reduzieren. Die energetische Sanierung umfasst u.A. Wärmedämmung von Dach und Außenwänden, Erneuerung der Fenster und Türen, sowie die Anpassung der Heiztechnik an moderne Standards. Ergänzend wird die Gebäudetechnik optimiert und modernisiert, um Wärmeverluste zu reduzieren. Das Ziel der Sanierung ist die Anpassung der Wohnqualität an aktuelle Anforderungen, die energetische Ertüchtigung sowie die Senkung der Betriebskosten.

Die Bauherrin des Vorhabens ist die GbR der drei Schwestern Svenja, Lisa und Inga Krings. Alle drei Schwestern sind am Reuschenberger Weg 2a aufgewachsen und kennen die besonderen Randbedingungen des Wohnens im Landschaftsschutzgebiet aus persönlicher Erfahrung gut. Aufgrund der wirtschaftlichen Anforderungen einer umfassenden Sanierung, zur Sicherstellung der Finanzierung und der zukünftigen Nutzung des Gebäudes strebt die Bauherrin die Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus an.

Die Bauherrin beabsichtigt, das Einfamilienhaus (EFH) im Zuge der erforderlichen Sanierung in ein Zweifamilienhaus (ZFH) umzunutzen, ohne die äußere Kubatur zu verändern. Innerhalb der vorhandenen baulichen Grundstruktur werden interne Nutzungsbereiche angepasst. Die vorhandenen Grundrisse werden so aufgeteilt, dass zwei eigenständige Wohneinheiten mit jeweils separatem Zugang und Haustechnik entstehen.



Aus diesem Grund wurde am 09.09.2025 die Bauberatung der Stadt Neuss aufgesucht, um das Vorhaben vor der Einreichung der Nutzungsänderung mit dem Bauamt zu besprechen. Hier wurde von Frau Herold empfohlen, vorab einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen, um Gewissheit über die Realisierbarkeit der Umnutzung in ein Zweifamilienhaus im Landschaftsschutzgebiet zu erhalten.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde am 18.09.2025 beim Bauamt Neuss eingereicht und mit Bescheid vom 09.12.2025 positiv entschieden.

Auf Grundlage dieses positiven Vorbescheids (Aktenzeichen BV-02739/2025) wird nun der Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus eingereicht.

Fassade / Außenwände:

Das bestehende Mauerwerk wird im Zuge der Maßnahme energetisch saniert und mit einer gedämmten, hinterlüfteten Holzfassade versehen. Die Fassadenkonstruktion wird entsprechend den Anforderungen des Effizienzhaus-70-EE-Standards ausgeführt.

Die Wärmedämmung erfolgt durch eine Kombination aus Mineralwolle und Holzfaserplatten. Die Dämmstoffe werden vollflächig und wärmebrückenminimiert auf dem bestehenden Mauerwerk angebracht. Auf der Dämmebene wird eine Unterkonstruktion montiert, die die erforderliche Hinterlüftung sicherstellt und gleichzeitig als Tragsystem für die vertikale Holzfassadenbekleidung dient. Die Hinterlüftungsebene gewährleistet den konstruktiven Holzschutz sowie die dauerhafte Funktion der Fassadenkonstruktion.

Fenster / Eingänge:

Die bestehenden einfach verglasten Fenster werden vollständig demontiert und durch neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die neuen Fenster werden mit schlagregendichten Fensterbänken ausgeführt. Die Montage erfolgt in der Dämmebene unter Verwendung von Klimablöcken, um Wärmebrücken zu minimieren und eine luft- sowie schlagregendichte Ausführung sicherzustellen.

Die Eingangstüren der beiden Wohneinheiten werden ebenfalls erneuert. Es werden neue, wärme- gedämmte Außeneingangstüren eingebaut, die dem heutigen Stand der Technik hinsichtlich Wärme-, Schall- und Witterungsschutz entsprechen.

Zum Witterungsschutz der Eingangsbereiche werden über den neuen Eingangstüren Vordächer vorgesehen. Diese dienen dem Schutz der Zugänge und der Bauteile vor Niederschlag und sind konstruktiv in das Gebäude integriert.

Dach:

Das bestehende Dach einschließlich der vorhandenen Gauben wird im Zuge der Maßnahme vollständig energetisch ertüchtigt. Die Wärmedämmung erfolgt als hybrides Dämmsystem bestehend aus einer Zwischensparrendämmung sowie einer zusätzlichen Aufsparrendämmung. Durch diese Kombination wird ein durchgängiger Wärmeschutz ohne relevante Wärmebrücken sichergestellt. Die Ausführung ist auf die Erreichung des Effizienzhaus-70-EE-Standards ausgelegt.

Die Dacheindeckung erfolgt als Metaldach-Stehfalzeindeckung. Die Ausführung umfasst die fachgerechte Ausbildung aller Anschlüsse, Durchdringungen, Ortgänge, Traufen sowie der Dachentwässerung. Die Konstruktion ist für die Aufnahme der geplanten Photovoltaikanlage statisch und konstruktiv geeignet.

Innenausbau

Die Bodenbeläge werden in allen Räumen erneuert. In Wohn- und Schlafräumen wird Parkett verlegt, in Nassräumen, Küchen und Nebenräumen kommen Fliesenbeläge zum Einsatz.

Die Innenwände erhalten neue Putzoberflächen. Neue nichttragende Innenwände werden in Gipskartonbauweise erbaut. Die neuen Trennwände dienen der funktionalen Raumaufteilung in den beiden Wohneinheiten.

Die Deckenflächen werden im Zuge der Maßnahme überarbeitet und neu hergestellt, einschließlich erforderlicher Unterdecken zur Aufnahme der technischen Gebäudeausrüstung.

Innentüren werden erneuert und entsprechend der neuen Grundrisstruktur eingebaut.

Technische Gebäudeausrüstung

Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Luft-/Wasser-Wärmepumpe, die beide Wohneinheiten versorgt. Die Wärmepumpe dient der Beheizung sowie der zentralen Warmwasserbereitung. Das bestehende Heizsystem wird vollständig demontiert und durch die neue Anlage ersetzt. Die Auslegung erfolgt entsprechend den aktuellen energetischen Anforderungen und dem Wärmebedarf des sanierten Gebäudes.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine flächendeckende Fußbodenheizung in Trockenbauweise in allen beheizten Räumen. Die Regelung der Heizkreise erfolgt raumweise über Thermostate. Die Fußbodenheizung ist auf den Niedertemperaturbetrieb der Wärmepumpe abgestimmt.

Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung installiert. Die PV-Module werden dachparallel montiert. Der erzeugte Strom dient primär dem Eigenverbrauch der Wohneinheiten; ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz zur Einspeisung von Überschussstrom ist vorgesehen. Die elektrische Einbindung erfolgt über die neu errichtete Elektrohauptverteilung.

Sanitärtechnik

Im Zuge der Kernsanierung werden alle Gäste-WCs und Badezimmer vollständig erneuert. Dies umfasst:

- vollständige Erneuerung der Trinkwasserinstallationen (Kalt- und Warmwasser)
- Erneuerung der Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes
- neue Sanitärobjekte (WC, Waschtische, Duschen/Badewannen)
- zeitgemäße Armaturen mit wassersparender Technik

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroanlage des Gebäudes wird vollständig erneuert.

Für jede Wohneinheit wird ein separater Sicherungs- und Zäblerschrank installiert. Die elektrische Trennung der Wohneinheiten ist vollständig vorgesehen.

Brandschutz

Das Gebäude wird gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Gebäudeklasse 1 eingeordnet. Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude mit zwei Wohneinheiten, deren jeweilige Nutzungseinheiten eine Fläche von unter 400 m² aufweisen. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des obersten Aufenthaltsgeschosses liegt unter 7,00 m über Gelände.

Rettungswege

Für beide Wohneinheiten ist der erste Rettungsweg jeweils über den Hauptzugang ins Gebäude sichergestellt.

Der zweite Rettungsweg ist in den Geschossen über bodentiefe Fenster sowie ergänzend über ein Dachflächenfenstergewährleistet. Die Rettungsöffnungen sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen ausgebildet.

Baulicher Brandschutz

Die Decke zwischen Kellergeschoss (KG) und Erdgeschoss (EG) ist als feuerhemmende Konstruktion (E30) auszuführen. Diese Anforderung wird im Bestandsgebäude durch die vorhandene Stahlbetondecke erfüllt.

Die beiden Wohneinheiten sind baulich voneinander getrennt. Die Trennung erfolgt über die ehemalige Außenwand zwischen dem ursprünglichen Gebäude und dem späteren Anbau, die als trennendes Bauteil zwischen den Nutzungseinheiten liegt.

Außenanlagen

Die bestehenden Wegeflächen und Terrassen bleiben in ihren Grundzügen erhalten und werden in das neue Gesamtkonzept des Gebäudes integriert.

Die Außentreppen zu den Eingängen der beiden Wohneinheiten werden neu hergestellt. Die Ausführung erfolgt konstruktiv getrennt vom Gebäude, um Wärmebrücken zu minimieren und eine thermische Trennung der Bauteile sicherzustellen.



Bergheim, 11.02.2026

Marcel Salentin
M.Sc. RWTH
Architekt AKNW, 107826
Entwurfsverfasser



SALENTIN ARCHITEKTUR
Aachener Str. 28
50126 Bergheim-Zieverich

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 11.02.2026 Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.		Baubeschreibung																					
Bauherrschaft Krings, Svenja, Grundstücksgemeinschaft Krings, Wittekindstraße 7, 44139 Dortmund																							
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) 41464 Neuss, Reuschenberger Weg 3, Pomona																							
1	Bezeichnung des Vorhabens	Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus.																					
2	Art der Nutzung ☐ Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohngebäude																					
3	Angaben zum Grundstück geschützter Baumbestand	☐ ja																					
	Trinkwasserversorgung	☒ durch zentrale Wasserversorgung ☐ durch Brunnen																					
	Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)																						
	Grundstücksentwässerung	☒ durch öffentliche Sammelkanalisation ☐ vorhanden ☐ durch Kleinkläranlage ☐ fertiggestellt bis zum ☐ durch sonstige Anlage; Art:																					
	Sonstiges																						
4	Barrierefreies Bauen	☐ eingehalten bei: ☐ Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen ☐ öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen ☐ unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: ☐ schwierigen Geländeverhältnissen oder ☐ ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)																					
5	Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">insgesamt auf dem Baugrundstück: 2</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">in Garagen +</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">im Freien</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>fremden Grundstück mit Baulast:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>durch Ablösung</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Summe:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table> davon für Menschen mit Behinderungen:		insgesamt auf dem Baugrundstück: 2	in Garagen +	im Freien	=	2	fremden Grundstück mit Baulast:			=	0	durch Ablösung			=	0	Summe:				2
insgesamt auf dem Baugrundstück: 2	in Garagen +	im Freien	=	2																			
fremden Grundstück mit Baulast:			=	0																			
durch Ablösung			=	0																			
Summe:				2																			
6	Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Anzahl Ladepunkte ☐ Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).																					

Baubeschreibung Blatt 3		Bauherrschaft: Krings, Svenja, Grundstücksgemeinschaft Krings	Bauantrag vom: 11.02.2026
12	Sonstiges		
Die/Der Entwurfsverfassende:		Genehmigungsvermerk	
Name, Vorname, Büro Salentin, Marcel, SALENTIN ARCHITEKTUR			
Straße, Hausnummer Aachener Str. 28			
PLZ, Ort 50126 Bergheim			
Datum, Unterschrift* 11.02.26, <i>Salentin</i>			



*Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.

BERECHNUNG BGF UND BRI

Antragstellerin: Svenja Krings / Grundstücksgemeinschaft Krings
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
in ein Zweifamilienhaus
Grundstück: Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss-Pomona
Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720

Berechnung BGF:

BGF (oberirdisch)

EG: 152,51 m²
OG: 147,49 m²
DG: 82,28 m²
Summe: 382,28 m²

BGF (unterirdisch)

KG: 145,86 m²
Summe: 145,86 m²

BGF GESAMT: 528,14 m²

Berechnung BRI:

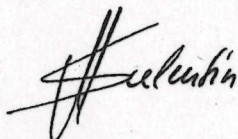
BRI (oberirdisch)

EG: 473,54 m³
OG: 397,99 m³
DG: 172,13 m³
Summe: 1.043,66,28 m³

BRI (unterirdisch)

KG: 318,51 m³
Summe: 318,51 m³

BRI GESAMT: 1.362,17 m³



Bergheim, 11.02.2026

Marcel Salentin
M.Sc. RWTH
Architekt AKNW, 107826
Entwurfsverfasser

SALENTIN ARCHITEKTUR
Aachener Str. 28
50126 Bergheim-Zieverich

BERECHNUNG WF UND NF

Antragstellerin: Svenja Krings / Grundstücksgemeinschaft Krings
 Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
 in ein Zweifamilienhaus
 Grundstück: Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss-Pomona
 Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720

Wohnflächenberechnung nach WoFIV
 Wohneinheit 1

Raumnummer	Raum	Fläche ≥ 2,00 m (100%) m²	Fläche 1,00–1,99 m (50%) m²	Fläche < 1,00 m (0%) m²	Balkon/Terrasse (25%/50%)	Anrechenbare Fläche m²	Anmerkung
EG-01	Wohnzimmer	36,91	0,00	0,00	0,00	36,91	
EG-02	Küche	14,59	0,00	0,00	0,00	14,59	
EG-03	Diele	11,36	0,00	0,00	0,00	11,36	
EG-04	WC	3,11	0,00	0,00	0,00	3,11	
EG-10	Terrasse	0,00	0,00	0,00	26,64	6,66	25%
EG-11	Überdachte Terrasse	0,00	0,00	0,00	10,31	5,16	50%
OG-01	Bad	7,75	0,00	0,00	0,00	7,75	
OG-02	Ankleide	8,84	0,00	0,00	0,00	8,84	
OG-03	Schlafen	16,15	0,43	0,00	0,00	16,58	
OG-04	Schlafen	11,19	1,50	0,00	0,00	12,69	
OG-05	Flur	10,81	0,00	0,00	0,00	10,81	
OG-06	Flur	1,76	0,00	0,00	0,00	1,76	
OG-07	Bad	2,99	0,00	0,00	0,00	2,99	
DG-01	Schlafen	7,74	3,44	0,00	0,00	11,18	
DG-02	Hobbyraum	14,55	6,62	0,00	0,00	21,17	

Wohnflächen WE 1 - GESAMT 171,55 m²

Nutzflächen - Kellergeschoss
 Wohneinheit 1

Raumnummer	Raum	Fläche m²	Anmerkung
KG-01	Kellerraum	22,18	
KG-02	Vorrat	10,94	
KG-03	Kellerraum	10,29	
KG-04	Technikraum	9,71	
KG-05	Heizraum	6,10	

Nutzflächen GESAMT 59,22 m²

Wohnflächenberechnung nach WoFIV
 Wohneinheit 2

Raumnummer	Raum	Fläche ≥ 2,00 m (100%) m²	Fläche 1,00–1,99 m (50%) m²	Fläche < 1,00 m (0%) m²	Balkon/Terrasse Anteil (%)	Anrechenbare Fläche m²	Anmerkung
EG-05	Küche	12,75	0,00	0,00	0,00	12,75	
EG-06	WC	2,12	0,00	0,00	0,00	2,12	
EG-07	Wohn- und Essbereich	26,68	0,00	0,00	0,00	26,68	
EG-08	Abgang Keller	0,89	0,00	0,00	0,00	0,89	
EG-09	Terrasse	0,00	0,00	0,00	13,02	3,26	25%
OG-08	Bad	5,15	0,71	0,00	0,00	5,86	
OG-09	Büro	5,42	0,85	0,00	0,00	6,27	
OG-10	Flur	6,30	0,00	0,00	0,00	6,30	
OG-11	Schlafen	23,68	0,00	0,00	0,00	23,68	

Wohnflächen WE 2 - GESAMT 87,81 m²

Nutzflächen - Kellergeschoss
 Wohneinheit 2

Raumnummer	Raum	Fläche m²	Anmerkung
KG-06	Technikraum	14,57	
KG-07	Kellerraum	25,45	
KG-08	Lager	2,33	

Nutzflächen GESAMT 42,35 m²



Bergheim, 11.02.2026

Marcel Salentin
 M.Sc. RWTH
 Architekt AKNW, 107826
 Entwurfsverfasser



SALENTIN ARCHITEKTUR
 Aachener Str. 28
 50126 Bergheim-Zieverich

STELLPLATZBERECHNUNG

Antragstellerin: Svenja Krings / Grundstücksgemeinschaft Krings
 Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses
 in ein Zweifamilienhaus
 Grundstück: Reuschenberger Weg 3, 41464 Neuss-Pomona
 Gemarkung: Neuss, Flur: 036, Flurstück: 720

Die Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW), Teil A „Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“.

Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes entsteht ein Zweifamilienhaus mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen.

Gemäß der Richtzahltabelle ist hierfür **1 Stellplatz je Wohnung** nachzuweisen.
 Somit ergibt sich ein **Gesamtbedarf von 2 notwendigen Stellplätzen** für Kraftfahrzeuge.

>> Der Nachweis der erforderlichen zwei Stellplätze erfolgt in der bestehenden Doppelgarage.

Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
 (Richtzahltabelle zur StellplatzVO NRW)

Teil A

„Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“

Nummer	Verkehrsquelle	Anzahl der notwendigen	
		Stellplätze (Kfz)	Fahrradabstellplätze
1	Wohngebäude und Wohnheime		
1.1	Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen	1 St/Wohnung	-

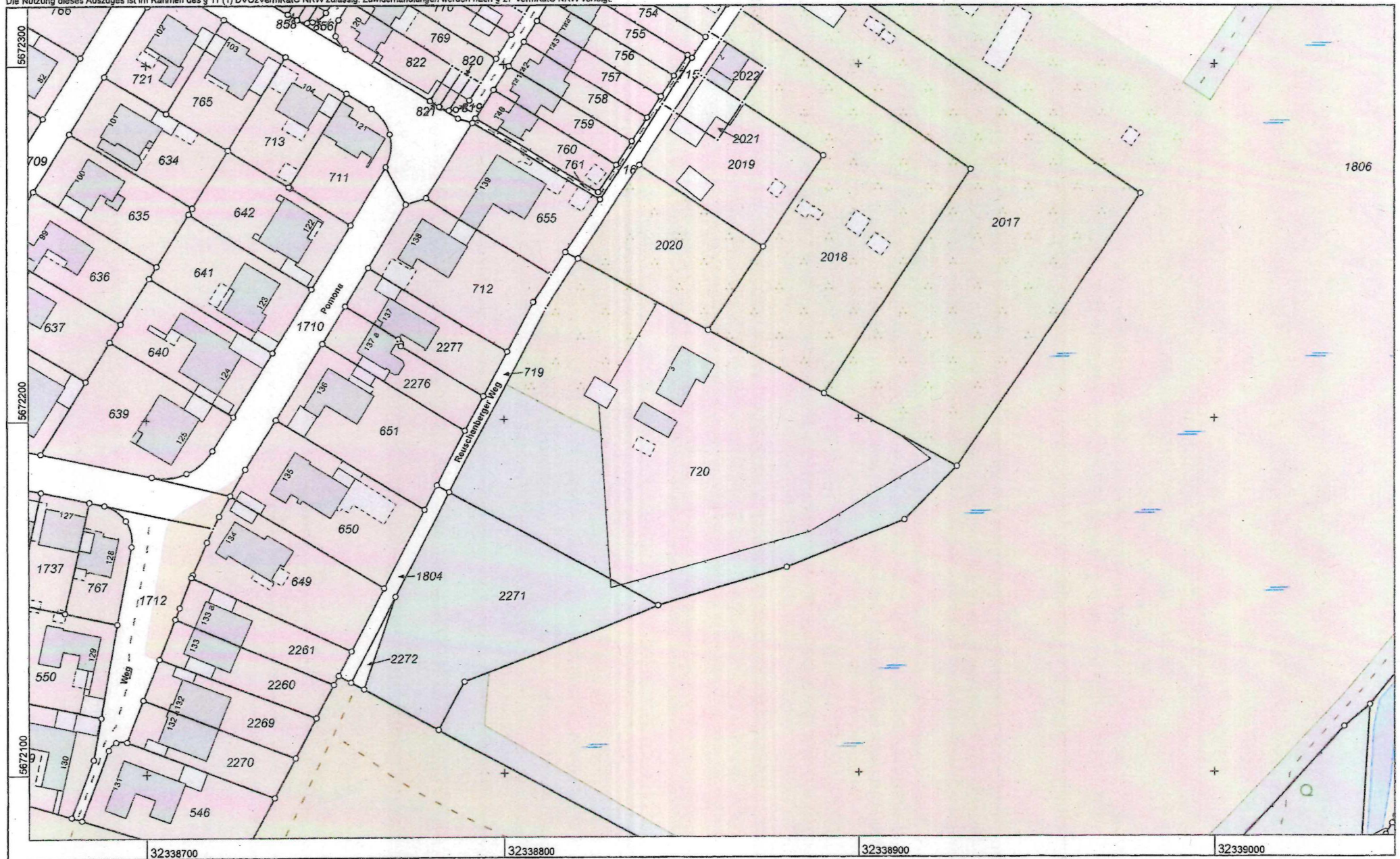


Bergheim, 11.02.2026

Marcel Salentin
 M.Sc. RWTH
 Architekt AKNW, 107826
 Entwurfsverfasser



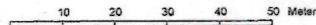
SALENTIN ARCHITEKTUR
 Aachener Str. 28
 50126 Bergheim-Zieverich



Rhein-Kreis-Neuss
Katasteramt

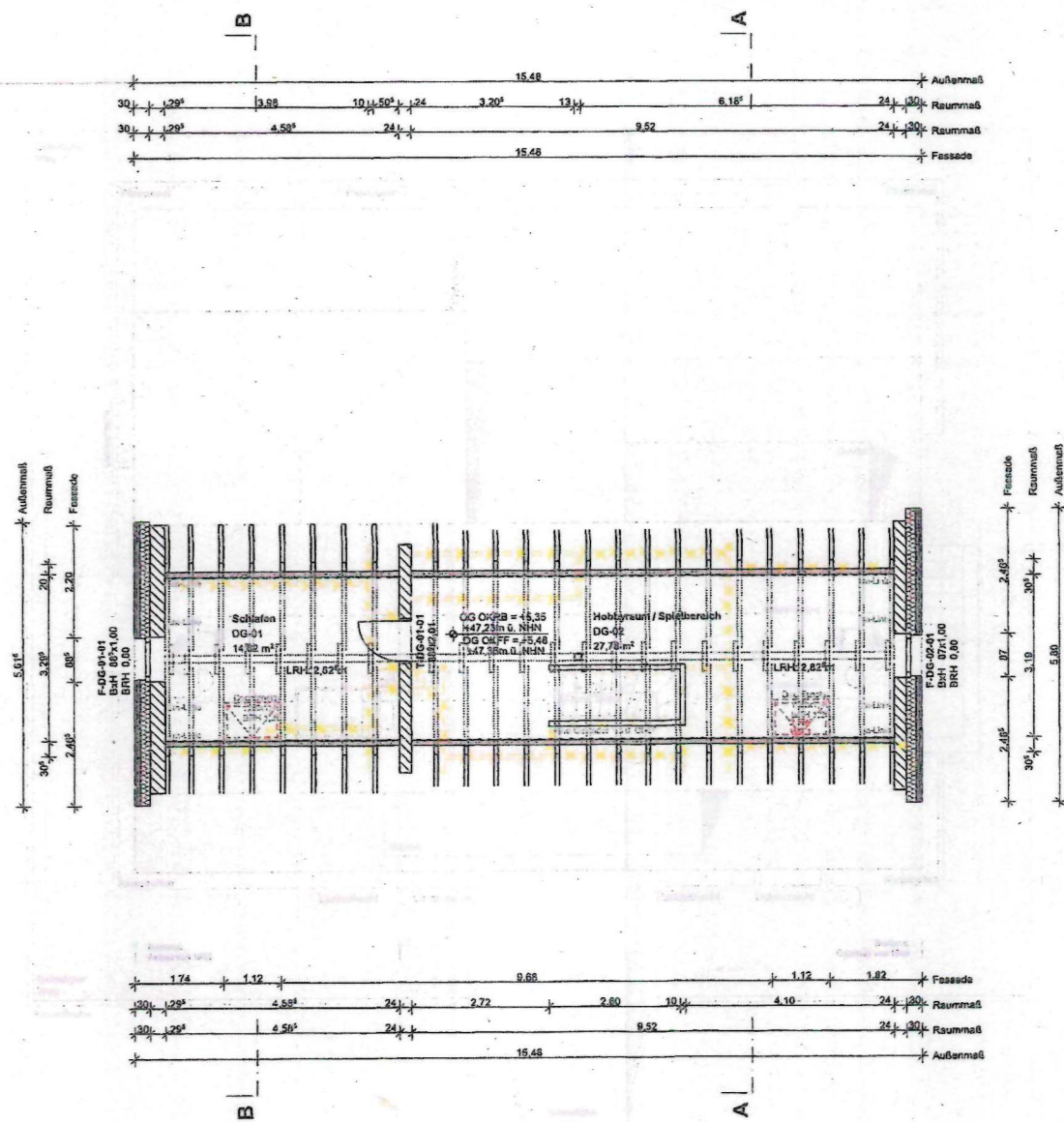
Flurstück: 720
Flur: 36
Gemarkung: Neuss
Reuschenberger Weg 3, Neuss

Maßstab 1 : 1000



Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 14.09.2025



- Legende
- Abbruch
 - Neubau
 - Bestand

Entwurfsverfasser
11.02.2026
Datum
Unterschrift
Auftraggeber
11.02.2026
Datum
Unterschrift



Projektadresse
Reuschenberger Weg 3
41464 Neuss-Pomona
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:
Kartellbezeichnung
Nutzungsänderung des bestehenden
n Familienhauses in ein Zweifamilienhaus

Höhenlagen
OK Gelände = - 0,69 =
41,20m ü. NHN
EG OKRB = 0,00m =
41,88m ü. NHN
Hauptplatz

Auftraggeber
Grundstücksgemeinschaft Krings
Svenja Krings
Wittekindstraße 7
41139 Dortmund
T: +49 (0)180 6461797
M: svenja.krings@gmail.de
Projekt
003_HGN Haus Groove, Neuss
Planstuf
LP4
itrag
Datum erstellt / Kürzel
11.02.2026 / MS
Datum geändert / Kürzel
/

Entwurfsverfasser
Salentin Architektur
Marcel Salentin
Aachener Str. 28
50128 Bergheim-Zievenich
T: +49 (0)163 6031864
M: mail@salentin-architektur.de
Planinhalt
Grundriss Dachgeschoss
Flangeöße mm
420/297
Maßstab
1:100

