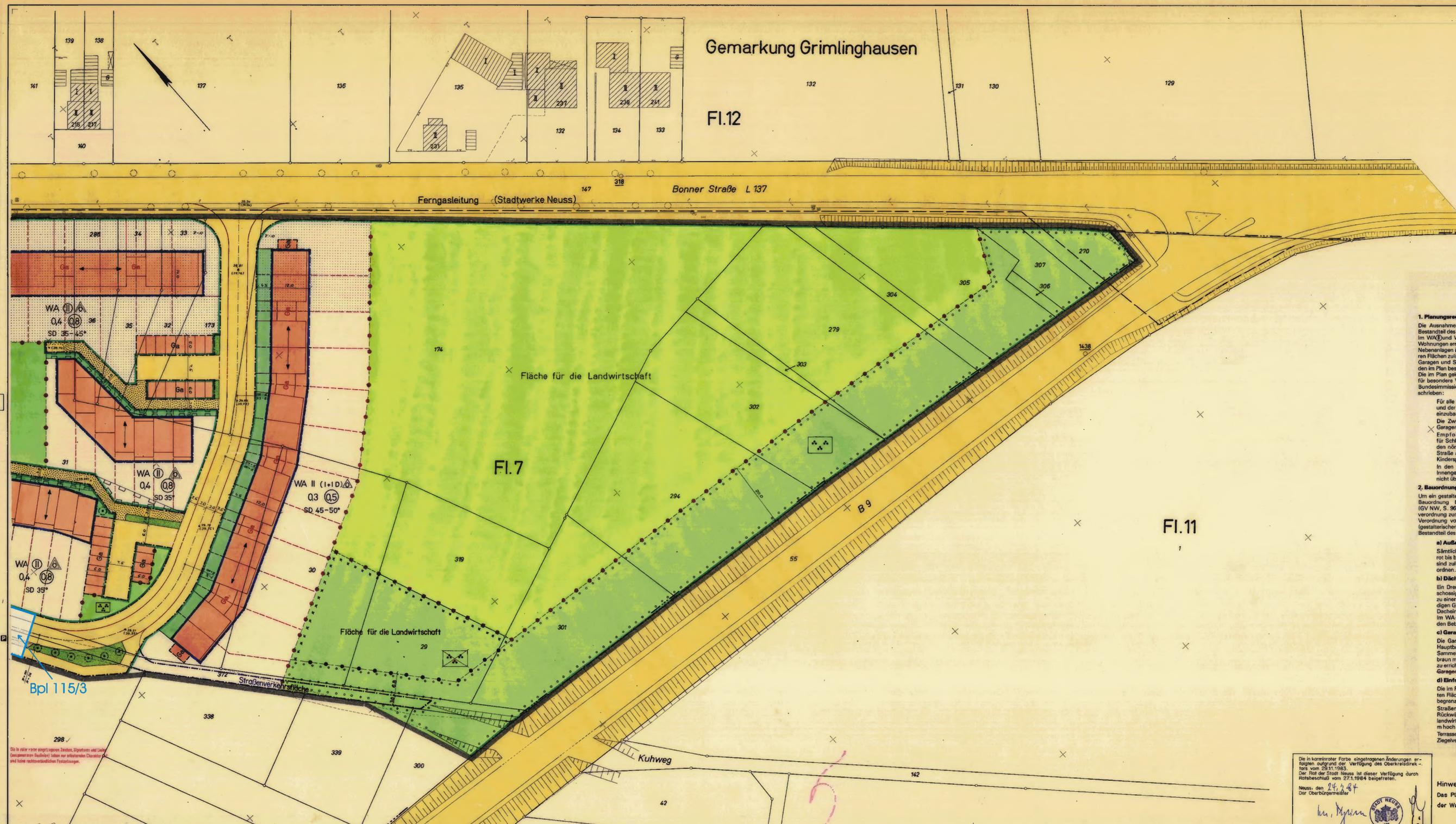


Gemarkung Grimlinghausen

Fl.12

Ferngasleitung (Stadtwerke Neuss) Bonner Straße L 137



Textliche Festsetzungen

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 Im WA- und WA II-Gebiet dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.  
 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Folgender Lärmschutz ist vorgeschrieben:  
 Für alle Gebäude unmittelbar an der Bonner Straße sind an den seitlichen und der Straße zugewandten Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.  
 Die Zwischenräume zwischen den Gebäuden (Bauwische) sind durch Garagen oder Mauern in gleicher Höhe wie die Garagen zu schließen.  
 Empfohlen werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungen für Schlafräume im gesamten Plangebiet mit folgenden Ausnahmen: an den nördlichen Fassaden der Häuser Kuhweg 1-15, an der der Bonner Straße abgewandten Fassaden der Häuser 198-208 und an der dem Kinderspielfeld zugewandten Fassaden der Reihenhäuser.  
 In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltewerte für Innenraumluft gemäß der VDI-Richtlinie 219 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27. 01. 1970 (GV NW, S. 36) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW, S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21. 4. 1970 (GV NW, S. 299) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplans.  
**a) Außenwände**  
 Sämtliche Außenwände sind in Ziegeln- oder Ziegelverbundbauweise, rot bis braun, auszuführen. Andere Materialien für einzelne Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Gesamtbild in Form und Farbe unterordnen.  
**b) Dächer**  
 Ein Dachstuhl bis zu einer Höhe von 0,80 m ist nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten und Dachschneitte bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Traufhöhe sind nur bei traufseitigen Gebäuden bis zu 2 Geschossen zulässig.  
 Dachschneitte sind straßenseitig nicht zulässig.  
 Im WA-III-Gebiet ist die Traufhöhe der jeweils angrenzenden bestehenden Bebauung zu übernehmen.  
**c) Garagen und Stellplätze**  
 Die Garagen im Bauwisch sind in gleichem Material und Farbe wie der Hauptbaukörper mit geeigneten Dächern zu errichten.  
 Sammelgaragen sind in Ziegeln- oder Ziegelverbundbauweise rot bis braun mit Flachdach oder flech geneigtem Dach gruppenweise einheitlich zu errichten.  
 Garagenvorplätze und Stellplätze sind zu pflastern.  
**d) Einfriedigungen**  
 Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantein zu begrenzen.  
 Straßenseitige Einfriedigungen: Holzzaun oder Hecke 0,80 m hoch.  
 Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten sowie zu landwirtschaftlich genutzten Fläche: Maschendrahtzaun oder Hecke 1,00 m hoch.  
 Terrassenränderwände sind max. 2,00 m hoch und 4,00 m lang in Ziegel, Ziegelverbundbauweise oder aus Holz zulässig.

Hinweis:  
 Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

Die in korrolierter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgen aufgrund der Verfügung des Oberbürgermeisters vom 23.11.1983.  
 Der Rat der Stadt Neuss ist dieser Verfügung durch den Bescheid vom 27.11.1984 beigefolgt.  
 Neuss, den 24.11.84  
 Der Oberbürgermeister

115/1 Bl. 2

**STADT NEUSS**  
**Bebauungsplan Nr. 115/1 Bl. 2**  
 Stand der Planunterlage: 3.1982  
 Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern  
 Maßstab 1 : 500

Bestandsangaben	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Verkehrflächen	Einrichtungen für den Gemeinbedarf	Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen	Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen
I Wohngebäude II Wirtschaftsgelände u. Gewerbe III Mischung IV Industrie V Sonderbauweise VI Freizeitanlagen VII Grünflächen VIII Wasserflächen IX Sonstige	I Wohngebiet II Gewerbegebiet III Mischgebiet IV Industriegebiet V Sonderbauweise VI Freizeitanlagen VII Grünflächen VIII Wasserflächen IX Sonstige	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse III/IV Zahl der Vollgeschosse zwangsweise IV als Vollgeschosse zweckbestimmte Dachgeschosse	o offene Bauweise a nur Einzelhäuser zulässig b nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig c nur Doppelhäuser zulässig d nur Gruppenhäuser zulässig	FD Flächen SD Satteldach PD Pultdach 45° Dachneigung (maximal) F Fächer S Satteldach P Pultdach 45° Dachneigung (maximal)	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg Radweg Straßenbahn Straßenbahnweiche Zu- und Ausfahrtsort Straßenbahn, geplant	GEMEINDEBEDIENSTÄTTE Kirche Schule Kindergarten Schützenhaus Post	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE Spielplatz Anlage Friedhof Sportplatz FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT Fläche für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft	Planbegrenzung Abgrenzung ungenutzter Nutzung Garagen Stellplätze Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Gemeinschaftsstellgaragen Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Grundstücken Liegenschaft zugewandte der Verkehrsträger Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. § 103 (3) BauO) Lärmschutzwand (gem. § 103 (3) BauO) Lärmschutzwand (gem. § 103 (3) BauO)	Landesschutzgebiet Wasserschutzzone Wasserschutzzone Fläche für Bahnanlagen Hochspannungslinien mit Schutzstreifen (Planbereichsbeschränkung gem. § 103 (3) BauO)

Stand der Planunterlage: 3.1982  
 Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern  
 Maßstab 1 : 500  
 Die in korrolierter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgen aufgrund der Verfügung des Oberbürgermeisters vom 23.11.1983.  
 Der Rat der Stadt Neuss ist dieser Verfügung durch den Bescheid vom 27.11.1984 beigefolgt.  
 Neuss, den 24.11.84  
 Der Oberbürgermeister



# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 115/1  
- Grimlinghausen, Kuhweg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 29.11.1983 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA II und WA III-Gebiet dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Folgender Lärmschutz ist vorgeschrieben:

Für alle Gebäude unmittelbar an der Bonner Straße sind an den seitlichen und der Straße zugewandte Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Die Zwischenräume zwischen den Gebäuden (Bauwiche) sind durch Garagen oder Mauern in gleicher Höhe wie die Garagen zu schließen.

Empfohlen werden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungen für Schlafräume im gesamten Plangebiet mit folgenden Ausnahmen: an den nördlichen Fassaden der Häuser Kuhweg 1-15, an der, der Bonner Straße abgewandten Fassaden der Häuser 198a – 208a und an der dem Kinderspielplatz zugewandten Fassaden der Reihenhäuser.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW, S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes.

### a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, rot bis braun, auszuführen. Andere Materialien für einzelne Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Gesamtbild in Form und Farbe unterordnen.

### b) Dächer

Ein Dremel bis zu einer Höhe von 0,60 m ist nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Trauflänge sind nur bei traufständigen Gebäuden bis zu 2 Geschossen zulässig.

Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

Im WA-III-Gebiet ist die Traufhöhe der jeweils angrenzenden bestehenden Bebauung zu übernehmen.

**c) Garagen und Stellplätze**

Die Garagen im Bauwisch sind in gleichem Material und Farbe wie der Hauptbaukörper mit geneigten Dächern zu errichten.

Sammelgaragen sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise rot bis braun mit Flachdach oder flach geneigtem Dach gruppenweise einheitlich zu errichten.

\* Stellplätze sind zu pflastern.

**d) Einfriedigungen**

Die im Plan als „ Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen: Holzzaun oder Hecke 0,80 m hoch.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten sowie zu landwirtschaftlich genutzten Fläche: Maschendrahtzaun oder Hecke 1,00 m hoch.

Terrassentrennwände sind max. 2,00 m hoch und 4,00 m lang in Ziegel, Ziegelverblendung oder aus Holz zulässig.

\* ***Die aufgrund der Verfügung des Oberkreisdirektors vom 29.11.1983 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.