

Gemarkung: Grimlinghausen
Flur: 7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Dienstleistungssektors, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchlich-kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet gilt als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 30dB betragen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 3,0m zulässig.

Die Unterbringung von Abfallbehältern ist nur innerhalb der Gebäude oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz aus Holz oder einer Hecke einzufassen.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

5. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die baulichen Anlagen sind in dem Gebiet bis zu einer Firsthöhe von max. 11,00m und einer Sockelhöhe von max. 0,50m jeweils gemessen von der Oberkante der neu geplanten Erschließungsanlage zulässig.

6. Ökologische Maßnahmen (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b sowie Abs. 2 BauGB)

Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen:

Die als Bestand im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die im Bereich der Bau-maßnahmen stehenden Gehölze sind ausreichend zu schützen und zu sichern. Bestehende topographische Höhenlagen an den Baustandorten sind zu erhalten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt auf dem Grundstück in Form einer Rigolenversickerung als Gemeinschaftsanlage.

Ausgleichsmaßnahmen:

Apfelpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die im Planentwurf festgesetzten fünf Bäume im Erschließungsbereich mit einem Mindeststammumfang von 20-25cm sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft durch eine art- und fachgerechte Pflege zu erhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheiben darf 5qm nicht unterschreiten. Die offene Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind auf den privaten Grundstücksflächen sieben Laubbäume der Arten Eberesche und Stadtbirne mit einem Mindeststammumfang von 10-12cm zu pflanzen.

Je 15qm Grundstücksfläche sind ein einheimisches, standortgerechtes Gehölz als Großbaum bzw. Baum II. Ordnung der Arten Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume oder Sträucher wie Hasel, Weißdorn oder Har-nigeele zu pflanzen. Diese sind auch als Kleinformen, Säulen- oder Kugelformen geeigneter Laubbäume zulässig. Die Sträucher sollen eine Höhe von 1,50-2,00m, die Obstbäume einen Stammumfang von 10-12cm aufweisen. Einfriedungen sind durch Schutthecken aus heimischen Heckpflanzungen herzustellen. Die Schutthecken der Arten Hasel, Kirsche, Feldahorn, Liguster, Weißdorn oder Schlehe sind mit 3 Gehölzen je 10qm in einer Größe von 125-150cm zu pflanzen.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze, Mauern, Zäune sowie Fassaden- und Giebelflächen ab 30qm zusammenhängender, fensterloser Wandflächen sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen. Die Dachflächen von Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

7. Hinweise

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung archäologischer Bodenfunde und -befunde ist zu gewährleisten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der angrenzenden Altablagerung Nr. NE 121 sind an der nord-westlichen Plange-bietsgrenze 3 permanente Bodenniveaus einzurichten und zu begrünen.

Gestaltungssatzung Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V115/2 -Grimlinghausen, Kuhweg- (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 17.12.1999 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.06.1997 (GV NW S. 386), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nord-rhein-Westfalen - Landesbauordnung (LBO) - vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V115/2 - Grimlinghausen, Kuhweg - (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V115/2 - Grimlinghausen, Kuhweg -.

§ 2

Folgende Gestaltungsmerkmale sind zu beachten:

- Baukörper**
Die Baukörper von Doppelhäusern und zusammenhängenden Hausgruppen (Reihenhäusern) sind jeweils einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.
Für die Höhe der baulichen Anlagen der Wohngebäude ist eine Firsthöhe von maximal 11,00 m, eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m und eine Traufhöhe von maximal 6,50 m, gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, zulässig.
Die Außenwände sind hell verputzt auszuführen. Einzelne Fassadenelemente von geringfügigem Flächen-anteil können in Beton, Schiefer und Holz ausgeführt werden. Fassadenvorsprünge von bis zu 0,30 m über die Baulinie bzw. Baugrenze sind zulässig.
- Dächer**
Dachbauten sind in Form von Einzelgäuben oder Zwerghäusern (Nebengiebel) in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachanschnitte sind unzulässig. Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 30 bis 40 Grad. Als Dacheindeckung werden rote bis bräunliche Pfannen zugelassen.
- Garagen / Car-Ports**
Garagen sind als verputzte Flachdachgaragen im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude zulässig. Garagen-gruppen sind in gleicher Höhe, Material und Farbe zu errichten.
Car-Ports sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Torenbauten sind ausgeschlossen. In Verbindung mit der festgesetzten Gemeinschaftsanlage für Car-Ports ist entlang der Nachbargrundstücksgrenzen eine geschlossene Rank- und Pflanzwand herzustellen. Die Gemeinschafts-Car-Port-Anlage ist mit extensiv begrünten Dächern zu überdecken.
- Einfriedigungen**
Zur Einfriedigung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zur Abgrenzung der Hausgärten sind Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. In den Vorgartenbereichen sind die Grundstücke nur mit Rasenkannteinstreien zu begrenzen.
Terrassenmauern sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in maximal 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

STADT NEUSS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Grimlinghausen, Flur 7

V 115/2

- Kuhweg -

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: Mai 1999

Für das Geltungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2061) und der Baunutzungs-verordnung in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 27) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 30).

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUDRÖNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSFLÄCHEN	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude II IV Zahl der Vollgeschosse 39,50 Höhen über NN Kanalisation	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal Flurstücksgrenze Flurstücksnummer 936 Mauer Baum	Wohnbaugebiet WR - Reines Wohngebiet Wohnhaus mit Einfriedigung und Nummerierung Garage mit Zuordnung	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	SH Sockelhöhe FH Firsthöhe	0 offene Bauweise Baugrenze	SD Satteldach 35° Dachneigung	Strassenverkehrsfläche Strassengrün Öffentl. Parkplätze Gemeinschaftsstellplätze Strassenbegrenzungslinien	Pflanzengrenze Carport Garage Stellplätze Gemeinschaftsgaragen private Müllabstellplätze Müllabstellplatz	Höhenbegrenzung Liniengrenze Flächengrenze Bäume zu pflanzen Pflanz- und Rankwand Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen Hecke	
Antragsteller und Vorhabensträger: Stephan Sturm Bau GmbH Bau- und Projektentwicklung Duisburger Straße 4, 41460 Neuss Neuss, den 16.12.1999 gez.		Planverfasser: Architekt Dipl.-Ing. Hans Grizmann VFA Kunstraße 51, 41460 Neuss Neuss, den 16.12.1999 gez.	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Brüllweit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Angefertigt: Neerbusch, den 16.12.1999 		Dieser Plan ist gemäß §211 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 16.12.1999 angenommen worden. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung wurde am 16.12.1999 Neuss, den 16.12.2003 Der Bürgermeister gez.	Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Die Auslegung dieses Planes wurde am 16.12.1999 Neuss, den 16.12.2003 Der Bürgermeister gez.	Nach richtiger Bekanntmachung am 16.12.1999 hat dieser Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.1999 Neuss, den 16.12.2003 Der Bürgermeister gez.	Nach richtiger Bekanntmachung am 16.12.1999 hat dieser Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.1999 Neuss, den 16.12.2003 Der Bürgermeister gez.	Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan am 16.12.1999 aufgestellt. Die Auslegung dieses Planes wurde am 16.12.1999 Neuss, den 16.12.2003 Der Bürgermeister gez.	Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan am 16.12.1999 aufgestellt. Die Auslegung dieses Planes wurde am 16.12.1999 Neuss, den 16.12.2003 Der Bürgermeister gez.

V115/2

Textliche Festsetzungen

- Bebauungsplan Nr. VEP 115/2 -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 27.12.1999 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchlich-kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet gilt als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res.}$ für Außenbauteile mindestens 30dB betragen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 3,00 m allgemein zulässig.

Die Unterbringung von Abfallbehältern ist nur innerhalb der Gebäude oder an den hierfür gekennzeichneten Standorten zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz aus Holz oder einer Hecke einzufassen.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die baulichen Anlagen sind in dem Gebiet bis zu einer Firsthöhe von max. 11,00 m und einer Sockelhöhe von max. 0,50 m jeweils gemessen von der Oberkante der neu geplanten Erschließungsanlage zulässig.

6. Ökologische Maßnahmen (§ 1a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b sowie Abs. 2 BauGB)

Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen:

Die als Bestand im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die im Bereich der Baumaßnahmen stehenden Gehölze sind ausreichend zu schützen und zu sichern. Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt auf dem Grundstück in Form einer Rigolenversickerung als Gemeinschaftsanlage.

Ausgleichsmaßnahmen:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die im Planentwurf festgesetzten fünf Bäume im Erschließungsbereich mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft durch eine art- und fachgerechte Pflege zu erhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheiben darf 5qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenoberfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind auf den privaten Grundstücksflächen sieben Laubbäume der Arten Eberesche und Stadtbirne mit einem Mindeststammumfang von 18- 20 cm zu pflanzen.

Je 150qm Grundstücksfläche sind ein einheimisches, standortgerechtes Gehölz als Großstrauch bzw. Baum II.Ordnung der Arten Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume oder Sträucher wie Hasel, Weißdorn oder Hartriegel zu pflanzen. Diese sind auch als klein-kronige Säulen- oder Kugelformen geeigneter Laubholzarten zulässig. Die Sträucher sollen eine Höhe von 1,50-2,00 m, die Obstbäume einen Stammumfang von 10-12 cm aufweisen.

Einfriedigungen sind durch Schnithecken aus heimischen Heckenpflanzen herzustellen. Die Schnithecken der Arten Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster, Weißdorn oder Schlehe sind mit 3 Gehölzen je lfdm. in einer Größe von 125-150 cm zu pflanzen.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze, Mauern, Zäune sowie Fassaden und Giebelflächen ab 30qm zusammenhängender, fensterloser Wandflächen sind mit Rank, Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen. Die Dachflächen von Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

7. Hinweis

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung archäologischer Bodenfunde und –befunde ist zu gewährleisten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der angrenzenden Altablagerung Nr. NE 121 sind an der nordwestlichen Plangebietsgrenze 3 permanente Bodenluftpegel einzurichten und zu beproben.

Gestaltungssatzung

Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V115/2
- Grimlinghausen, Kuhweg-
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 17.12.1999 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1997 (GV NW S.386), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (LBauO) – vom 07.03.1995 (GV NW S.218) für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 115/2 – Grimlinghausen, Kuhweg – (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V115/2 – Grimlinghausen, Kuhweg –.

§ 2

Folgende Gestaltungsmerkmale sind zu beachten:

– Baukörper

Die Baukörper von Doppelhäusern und zusammenhängenden Hausgruppen (Reihenhäusern) sind einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.

Für die Höhe der baulichen Anlagen der Wohngebäude ist eine Firsthöhe von maximal 11,00 m, eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m und eine Traufhöhe von maximal 6,50 m, gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, zulässig.

Die Außenwände sind hell verputzt auszuführen. Einzelne Fassadenelemente von geringfügigem Flächenanteil können in Beton, Schiefer und Holz ausgeführt werden. Fassadenvorsprünge von bis zu 0,30 m über die Baulinie bzw. Baugrenze sind zulässig.

– Dächer

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben oder Zwerchhäusern (Nebengiebel) in einer Breite von max.2,50 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 30 bis 40 Grad. Als Dacheindeckung werden rote bis bräunliche Pfannen zugelassen.

– Garagen / Car-Ports

Garagen sind als verputzte Flachdachgaragen im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude zulässig. Garagengruppen sind in gleicher Höhe, Material und Farbe zu errichten.

Car-Ports sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Toreinbauten sind ausgeschlossen. In Verbindung mit der festgesetzten Gemeinschaftsanlage für Car-Ports ist entlang der Nachbargrundstücksgrenzen eine geschlossene Rank- und Pflanzwand herzustellen. Die Gemeinschafts-Car-Port-Anlage ist mit extensiv begrünten Dächern zu überdecken.

– Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zur Abgrenzung der Hausgärten sind Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. In den Vorgartenbereichen sind die Grundstücke nur mit Rasenkantensteinen zu begrenzen.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in maximal 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.