

Stand der Planunterlage: Februar 2008

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 115 u. 115/1.

BESTANDSANGABEN				ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
	Wohngebäude	-----	Kreisgrenze		Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)		
	Wirtschaftsgebäude	-----	Gemarkungsgrenze		Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)		
	Garage	-----	Flurgrenze		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)		
IV	Anzahl der Vollgeschosse	-----	Flurstücksgrenze		Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)		
	Böschung	135	Flurstücksnummer		Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)		
	Baum	-----	Nutzungsfartengrenze		Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)		
	Laterne	-----	Zaun		Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)		
40,51 Höhen über NN		-----	Hedke		Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)		
	Kanaldeckel	-----	Mauer				

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN	
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	0	offene Bauweise	FD	Flachdach
0.7	Geschossflächenzahl (GFZ)	G	geschlossene Bauweise	SD	Satteldach
0.0.0	Baumstammzahl	a	nur Einzelhäuser zulässig	PD	Pultdach
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Δ	nur Doppelhäuser zulässig	WD	Walmdach
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	ΔH	nur Haugruppen zulässig	45°	Dachneigung
IV	Zahl der Vollgeschosse zwingend	ΔH	nur Doppelhäuser und Haugruppen zulässig	Whs	Wohnhaus
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)	ΔH	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	↔	Firstrichtung
FH	Festhöhe (Höchstgrenze)			MAU	Mauer
OK	Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	— — — — —	Baulinie		
OKE	Oberkante Erdgeschoss	- - - - -	Baugrenze		

VERKEHRSFÄCHEN	FÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FÄCHEN
 Straßenverkehrsfläche  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  Fußweg  Öffentliche Parkfläche  Straßengrün  Straßenbegrenzungslinie  Straßenbahn, geplant	 Fläche für den Gemeinbedarf  Kirche  Kultur  Kindergarten  Schutzraum  Öffentliche Verwaltung  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	 Öffentliche Grünfläche  Parkanlage  Fischhof  Sportplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
	Plangebietsgrenze	 Wasserfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	 Fläche für Bahnmatrigen
	Gegängen	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  Fläche für Versorgungsanlagen CE: Compaktdröhnert  Gas  Elektrizität  Fernwärme  Wasser  Abfall  Abwasser
	Stadtplätze	
	Gemeinschaftsanlagen	
	Gemeinschaftsstellplätze	
	Tiefgaragen	
	Garage	
	Nebenanlagen	
	Vorgärten	
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung, den der Bürgermeister IV IA Bürgermeister Lfd. Stadtbauleitender Angefertigt: Liegenschafts und Vermessungswesen, den der Bürgermeister IV Stadtbauinspektor Lfd. Vermessungsreferat	Die Überführung der Bestandspläne mit dem Liegenschafts- und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtischen Planung werden besichert. Neuss, den 9.8.2009 IA der Bürgermeister Stadtbauinspektor Lfd. Vermessungsreferat
Der Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss am Die Aufstellung wurde bekanntgemacht. öffentlich	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgt gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom bis Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung ist Anhängend am Neuss, den der Bürgermeister Neuss, den der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB an die Auslegung dieses Planes beschlossen.	Nach örtlicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis entschieden, öffentlich auslegen. Neuss, den der Bürgermeister Neuss, den der Bürgermeister
Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anträge gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 2.1.3. 09 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten. Neuss, den 02. DEZ. 2009 der Bürgermeister	Nach schriftlicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis entschieden, erneut öffentlich auslegen. Neuss, den der Bürgermeister Neuss, den der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 2.1.3. 09 als Sitzung beschlossen. Neuss, den 02. DEZ. 2009 der Bürgermeister	Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 4. 4. 09 örtlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 10. DEZ. 2009 der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 115/3 (2. Planfassung)
- Grimlinghausen, Kuhweg (West) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.04.2009 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten. Die vordere Baulinie gilt nicht für Garagen.

Die Vorgärten (Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Straße und Baulinie) sind bis auf die Zufahrt, die Zufahrt und den Abfallbehälterstandort unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Separate Stellplätze im Vorgarten außerhalb der Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf 6,2 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Gemäß § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Vorgartenbereich der Hausgrundstücke die Höhenquote der angrenzenden Erschließungsstraße zu übernehmen.

Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB zu versickern. Sickerschächte sind ausgeschlossen.

4. Ökologische Maßnahmen

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

A. Private Flächen

Die privaten Stellplätze und Garagenzufahrten sind in offenporigem Belag zu erstellen oder über die Schulter zu entwässern. Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Das Waschen und Arbeiten an Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht angewendet werden.

B. Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche ist als Abschirmpflanzung landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu gestalten. Je 2 qm Fläche ist ein Strauch und je 150 qm Fläche ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Der Ziergehölzanteil darf max. 20 % betragen.

C. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die bestehenden Straßenbäume zu erhalten und mind. 6 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mind. 18 cm Stammumfang neu zu pflanzen.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm-belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mind. 35 dB betragen.

An den im Bebauungsplan markierten Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer schall-dämmende Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schallschutz ausreicht.

6. Hinweise

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde (UWB) beim Rhein Kreis Neuss erforderlich.

Eine gemeinsame Versickerung (z.B. für Doppelhäuser) bedarf vor Antragstellung auf wasserrecht-liche Erlaubnis einer Zusammenschlussgenehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf. Bei Geländeauffüllungen muss die Sickerfähigkeit des Bodens gewährleistet sein.

Der ausgekofferte Oberboden soll entsprechend § 7 Bundesbodenschutzgesetz bzw. § 12 Bundes-bodenschutzverordnung vorrangig auf den betreffenden Flächen bzw. im direkten Umfeld verwertet werden.