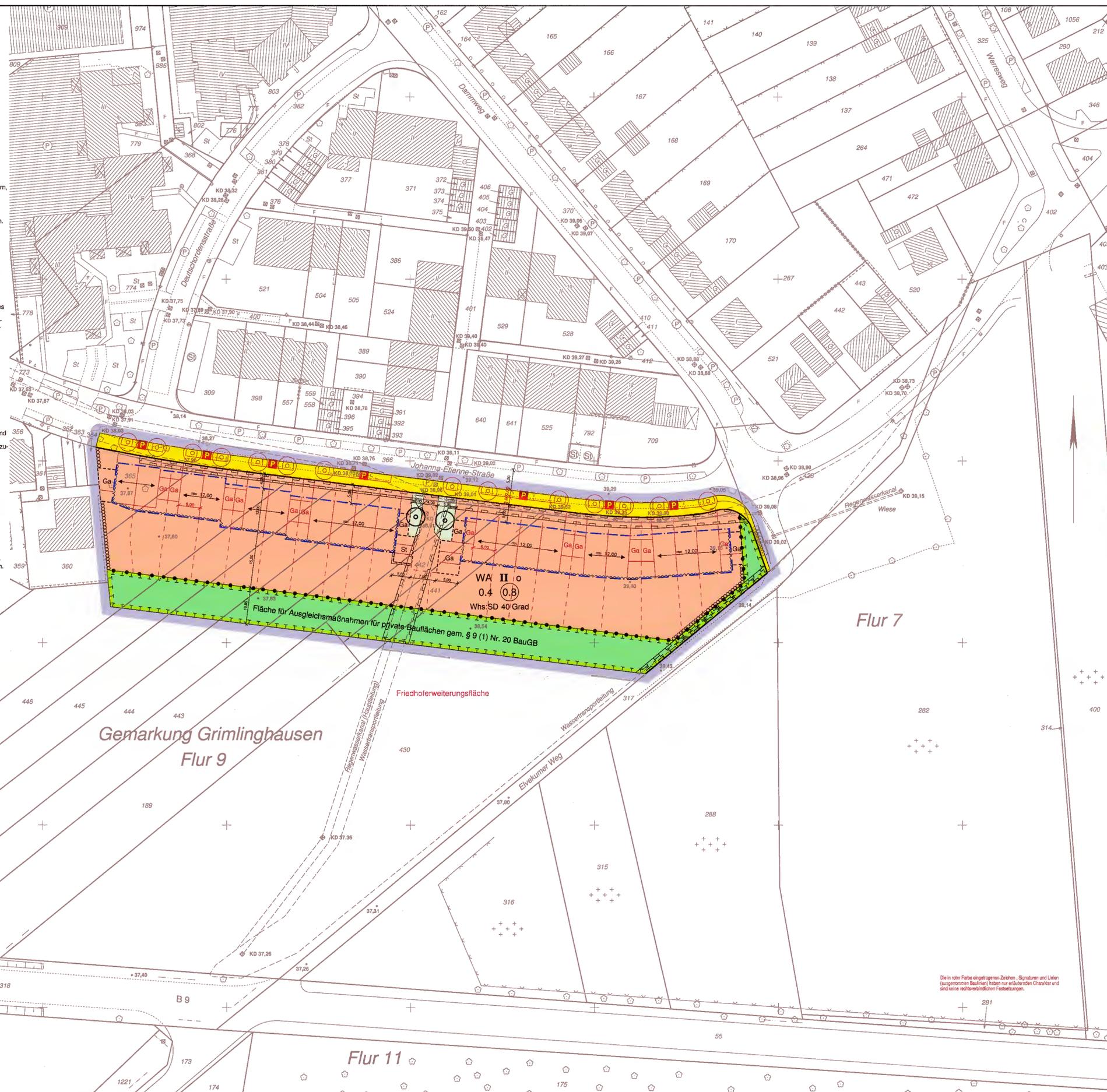


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der Wohngebäude, d.h. die Firsthöhe auf max. 12 m und die Traufhöhe auf max. 6,50 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt.
3. Ökologische Maßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt:
A. Private Flächen
An dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken (Pflanzqualität: Höhe min. 80 - 120 cm, Sorten: Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Hartweige, Hasel, Liguster, Schlehe, Weißdorn) mit drei Pflanzen je lfd. Meter anzulegen und zu erhalten.
B. Ausgleichsfläche für private Baumaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
C. Öffentliche Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 14 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
4. Immissionsschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:
5. Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
- Dächer
Bei den Wohngebäuden ist nur ein Satteldach mit 40 Grad Dachneigung zulässig.
- Einfriedungen
An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkanthaus zulässig.
- Abfallbehälter
Abfallbehälter, die im Freien stehen, sind mit Hecken oder durch Gerüste mit Kletterpflanzen einzufassen.
6. Hinweise
Die Grundstückseigentümer und Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen.
Im Plangebiet muss mit Kampfmittelrunden gerechnet werden. Vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Im Plangebiet sind zum Teil Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgesetzt. Ausgeöffneter Boden ist deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten.



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 169 / 16

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2008 (BGBl. I S. 2098), der Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.2008 (BGBl. I S. 488), in Verbindung mit der Planungsverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.2001 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 32) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.07.1994 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 488).

- Grimlinghausen, Johanna - Etienne - Straße (Süd) - Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: Mai 2008

Mit dem Infratext dieses Bebauungsplans sind die entsprechenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 169.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. It lists symbols for various building types and their corresponding zoning categories.

Table with 3 columns: MAB DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGSFESTSETZUNGEN. It defines symbols for building types, construction methods, and zoning regulations.

Table with 3 columns: VERKEHRSFÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. It defines symbols for traffic areas, public facilities, and green/land areas.

Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. It defines symbols for other planning features and takeover notices.

Table with 2 columns: FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN. It defines symbols for utility and service areas.

Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 18.8.2006.

Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 18.8.2006.

Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 18.8.2006.

Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 18.8.2006.

Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 18.8.2006.

Official signatures and stamps of the Mayor and other officials, dated 18.8.2006.

Die in roter Farbe eingetragenen Zahlen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baufuß) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/16
- Grimlinghausen, Johanna-Etienne-Straße (Süd)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 19.01.2007 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, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der Wohngebäude, d.h. die Firsthöhe auf max. 12 m und die Traufhöhe auf max. 6,50 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt.

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

Abgrabungen sind straßenseitig unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB sind Gartenhäuser max. bis zu einer Grundfläche von 4,5 qm zulässig.

3. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt:

A. Private Flächen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken (Pflanzqualität: Höhe min. 80 - 120 cm, Sorten: Eibe, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Liguster, Schlehe, Weißdorn) mit drei Pflanzen je lfd. Meter anzulegen und zu erhalten.

Sonstige Einfriedungen sind durch Kletter-, Schling- oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Nebenanlagen, wie z.B. Müllsammelstellen, Mauern, etc., sind einzugrünen.

Die privaten Stellplätze und Garagenzufahrten sind in offenporigem Belag zu erstellen oder über die Schulter zu entwässern.

B. Ausgleichsfläche für private Baumaßnahmen

Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

C. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 14 standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

4. Immissionsschutz

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

An den im Bebauungsplan markierten Fassaden sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schallschutz ausreicht.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Dächer

Bei den Wohngebäuden ist nur ein Satteldach mit 40 Grad Dachneigung zulässig. Zwerchhäuser und Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte des Daches und nur in einer Gesamtbreite von max. der Hälfte der Trauflänge zulässig. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.

- Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkantstein zulässig. Entlang des Leitungsrechtes am Elvekumer Weg sind Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grenze zurückversetzt anzuordnen und von außen intensiv mit Hecken einzugrünen.

- Abfallbehälter

Abfallbehälter, die im Freien stehen, sind mit Hecken oder durch Gerüste mit Kletterpflanzen einzufassen.

6. Hinweise

Die Grundstückseigentümer und Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen.

Im Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor der Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, um auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Im Plangebiet sind zum Teil Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Ausgekoffelter Boden ist deshalb vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld zu verwerten.