TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zu-

. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen ober innerhalb eines zu errichtenden Garagengeschoßes (Tiefgarage) zulässig.

Diese muß auf der hierfür gekennzeichneten Fläche liegen und vollständig überdeckt sein.

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Gebäude zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

. Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundflächenzahl auf GRZ 0,55 und die Geschoßflächenzahl auf GFZ 1,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind und die Höhe der Oberkante Tiefgaragendecke (Rohbetondecke) über Gelände 1,0m nicht überschreitet.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

max. 51,8m ü. NN (max. 14,5m) max. 50,1m 0. NN (max. 12,8m)

max, 49,3m ü, NN (max, 12,0m) max. 47,3m ü. NN (max, 10,0m)

Sockelhöhe max. 38,4m ü. NN (max. 1,1m)

Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf den gemittelten Wert der zugehörigen öffentlichen Er-

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Alle Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DiN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res. für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Hinweise

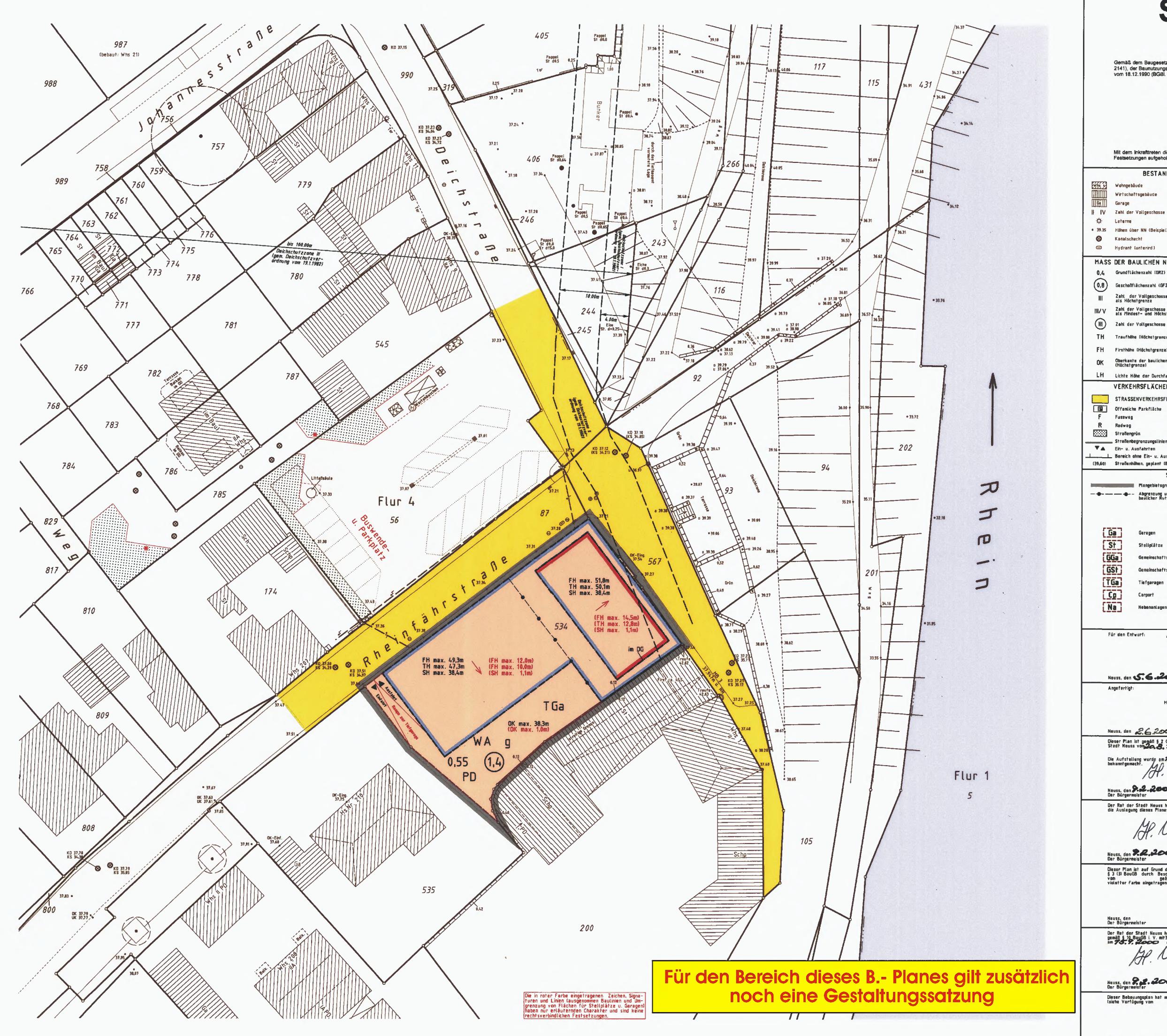
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäier (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage

Das Plangebiet wird von den Deichschutzzonen II bis III gem. Deichschutzverordnung vom 19.01.1982

Zu diesem Plan gehört eine eigenständige Gestaltungssatzung



Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 182/3

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) und der Bauordnung NW § 86 vom 07.03.1995 (GV NW S, 218).

-Deichstraße / Rheinfährstraße-

Maßstab 1:250

Stand der Planunterlage: Mai 2000

ART DER BAULICHEN NUTZTUNG

WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNYO)

WR Reines Wohngebietet (§ 3 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a SauNVO)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher güitigen

BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenze

135 Florstücksnummer

---- Nutzungsgrenze

O Hecke **⊗** Kanalschacht vorhandener Baum Hydrant (unterind.) GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) D offene Bauweise FD Flachdach geschlossene Bauweise Geschofflächenzahl (GFZ) abweichende Bauweise III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze nur Einzelhäuser zulässig III Zahl der Voltgeschosse zwingend nur Doppelhäuser zulässig Dachgeschoß als Voltgeschoß Dachneigung (Beispiel) TH Traufhöhe (Höchstgrenze) nur Einzel- u. Dappelhäuser zulässig An nur Hausgruppen zulässig FH Firsthähn (Höchstgrenze) Art der Einfriedigung (Vorgörten) (s. text). Fests.) Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) LH Lichte Höhe der Durchfahrt VERKEHRSFLÄCHEN FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF GRÜN- UND LANDWIRT, FLÄCHEN Fläche für den Gemeinbedarf OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE Spielplatz Hit den Spielberoich (; genäß Rundertell des Innovamenters von 31,07,1974 - MBI, NW 1974 5,1072 SN BI, NW 9,2311 Kirchen und kircht. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Offenliche Parkfläche Schule Parkantaga Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Friedhof Straffengrün Sportplatz Schutzbauwerk Straffenbegrenzungstinier Dauerkleingärten ▼▲ Ein- u. Ausfahrten öffentliche Verwaltung FLACHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT Bereich ahne Ein- u. Ausfahrten VO Post (39,60) Straffenhähen, geplant (Beispiel) FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT SONSTIGE PLANZEICHEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Wasserfläche Fläche für Bahnanlagen Denkmalgeschützt (TH max. 12,6m) Traufhöhe ü, nächstgelegene; öffentl. Erschließungsanlage Amt für Stadtplanung und Bauerdnung Neusz, des 5.6.2000 Nach ortsüblich Bekanntmachung am 75.2000 hat dieser Plan mit Begründung gemäß-5.3 (2) BauGB in der Zeif von Schließlich, öffanblich ausgeber den schließlich affanblich ausgeber den schließlich affanblich ausgeber den schließlich ausgeber den schließlich aufgeber den schließlich ausgeber den schließlich ausgeber den schließlich ausgeber den schließlich ausgeber den schließlich aufgeber den schließlich ausgeber den sch Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB au20, 6, 2000 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan an 77,2000 Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungspla gemäß § 10 BauGB i. V. mit3 7 und § 41 GO NW am 75. 7. 2000 als Satzung beschlosser Dieser Bebauungsplan hat mir gemäll § 10 (2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom

Düsseldorf, den Bezirksregierung Düsseldorf im Auffrag:

Neuss, den Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 303 - Uedesheim, Deichstraße / Rheinfährstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.11.2000 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen ober innerhalb eines zu errichtenden Garagengeschoßes (Tiefgarage) zulässig.

Diese muß auf der hierfür gekennzeichneten Fläche liegen und vollständig überdeckt sein.

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Gebäude zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundflächenzahl auf GRZ 0,55 und die Geschoßflächenzahl auf GFZ 1,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind und die Höhe der Oberkante Tiefgaragendecke (Rohbetondecke) über Gelände 1,0m nicht überschreitet.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

Firsthöhe max. 51,8m ü. NN (max. 14,5m) max. 50,1m ü. NN (max. 12,8m)

Firsthöhe max. 49,3m ü. NN (max. 12,0m) max. 47,3m ü. NN (max. 10,0m)

Sockelhöhe max. 38,4m ü. NN (max. 1,1m)

Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf den gemittelten Wert der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Alle Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmaß R'w,res. für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber. Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

Das Plangebiet wird von den Deichschutzzonen II bis III gem. Deichschutzverordnung vom 19.01.1982 erfaßt.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182/3 - Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße -(GESTALTUNGSSATZUNG)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2000 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LBauO) - vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182/3 - Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182/3 - Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße -.

§ 2

Folgende Gestaltungsmerkmale sind zu beachten:

- Baukörper

Die Baukörper sind jeweils einheitlich in Material und Farbe zu gestalten. Das Verbindungstreppenhaus zwischen den Baukörpern ist als Pfostenriegelkonstruktion feuerverzinkt oder kunststoffweiß herzustellen.

Für den dreigeschossigen Baukörper ist eine Firsthöhe von maximal 15,00 m und eine Traufhöhe von maximal 12,90 m, für den zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoß ist eine Firsthöhe von maximal 12,20 m und eine Traufhöhe von maximal 10,05 m, für beide Baukörper ist eine Sockelhöhe von maximal 1,20 m - jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage - zulässig.

Die Außenwandflächen der Fassaden sind in Ziegelmauerwerk rötlich bis bläulich oder rötlich bis braun herzustellen.

Die Außenwände der Fassaden der Staffelgeschosse sind hell verputzt (weiß bis beige) auszuführen.

Für die geneigten Dachflächen (Pultdach) ist eine maximale Dachneigung von 15 Grad zulässig. Als Dachdeckung sind wahlweise Dachpfannen rot bis braun und anthrazit oder Zinkblech zugelassen. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen.

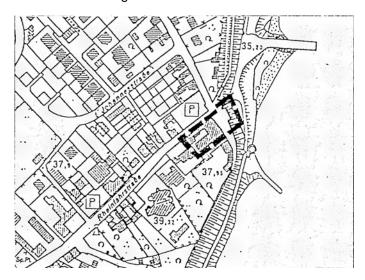
Einfriedigungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen (Deichstraße und Rheinfährstraße) sind Einfriedigungen nicht zulässig; eine Begrenzung kann ggfls. nur mit Rasenkantsteinen erfolgen. Zur Einfriedigung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind berankte Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 15.09.2000 gemäß 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (LBauO) - beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt durch einen schwarzen unterbrochenen Farbstreifen gekennzeichnet.



Die Gestaltungssatzung sowie der Bebauungsplan Nr. 182/3 – Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße -, für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegen im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss, Rathaus, Zimmer 3.805, zu erreichen über den Eingang 5 sowie 1, 2 und 6, während der folgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Mittwoch
Donnerstag
Von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Neuss vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Neuss,

20,32001

Napp

Bürgermeister