

Gemarkung Neuss

Fl. 45

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 191/1 Rheydter Straße/Heinsberger Straße

Die gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Gem. § 16 (3) BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bei der vierschossigen Bebauung auf 15,5m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 14,0m - jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage - begrenzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substratbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind. Die zulässige Geschosshöhe ist gem. § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, sofern die in der BauNVO festgelegte Obergrenze durch die Planfestsetzung nicht schon überschritten ist. Gem. § 23 (2) BauNVO ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von der Baugrenze zulässig, sofern es der Gliederung und Plastizität der Fassade dient. Gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Folgender passiver Schallschutz ist vorzusehen: 1. Baugelände zwischen Selkamt- und Heinsberger Straße Die zur Rheydter Straße gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen. Die seitlichen Giebelfassaden liegen im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen. Die Rückfront der Hauszeile liegt im Lärmpegelbereich II. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 35 dB, für Fenster mindestens 30 dB betragen.

2. Baugelände zwischen Heinsberger Straße und Bahndamm Die zur Rheydter Straße gelegenen Fassaden liegen im Erdgeschoss im Lärmpegelbereich V, ab dem 1. OG im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w im EG für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen. Ab dem 1. OG verringert sich das bewertete Schalldämmmaß R_w um jeweils 5 dB auf mindestens 45 dB für Außenwände und mindestens 40 dB für Fenster. Die zur Heinsberger Straße gelegene Fassade liegt im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen. Der zum Bahndamm gelegene Giebel liegt im EG und 1. OG im Lärmpegelbereich IV, ab dem 2. OG im Lärmpegelbereich V. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w im EG und 1. OG für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen. Ab dem 2. OG erhöht sich das bewertete Schalldämmmaß R_w um jeweils 5 dB auf mindestens 50 dB für Außenwände und mindestens 45 dB für Fenster. Die Rückfront der Gebäude liegt im EG und 1. OG im Lärmpegelbereich III, ab dem 2. OG im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w im EG und 1. OG für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen. Ab dem 2. OG erhöht sich das bewertete Schalldämmmaß R_w um jeweils 5 dB auf mindestens 45 dB für Außenwände und mindestens 40 dB für Fenster.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorgesehen. Ausnahmen von den betroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Nachrichtlich Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Broichhof.

Die in vollster Farbe eingetragenen Änderungen erlangen aufgrund der Verletzung des Reg.-Präsidenten vom 10.06.91. Der Rat der Stadt Neuss hat diese Verletzung durch Ratsbeschluss vom 08.11.91 beigegeben. Neuss, den 25.2.1999 Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 191/1

Maßstab 1:500 Stand der Planunterlagen: Mai 1990

Table with 10 columns: BESTANDSANGABEN, ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN, VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN, SONSTIGE PLANZEICHEN, NACHRICHTL. ÜBERNAHME. Includes various symbols and codes for planning details.

Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 23.7.1990

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des geographischen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Neuss, den 10.10.1990

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 22.2.1999 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 22.2.1999 öffentlich bekanntgemacht. Neuss, den 25.2.1999 Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 22.2.1999 bis 27.2.1999. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 25.2.1999. Neuss, den 22.2.1999 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(1) BauGB am 25.2.1999 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 25.2.1999 Der Bürgermeister

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.2.1999 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 22.2.1999 bis 27.2.1999 öffentlich ausgearbeitet. Neuss, den 22.2.1999 Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.2.1999 geändert worden. Änderungen sind in vollster Farbe eingetragen. Neuss, den 25.2.1999 Der Bürgermeister

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.06.1991 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.06.1991 bis 15.06.1991 öffentlich ausgearbeitet. Neuss, den 10.06.1991 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB am 25.2.1999 in Satzung beschlossen. Neuss, den 25.2.1999 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit Begründung gemäß § 11 (3) BauGB am 10.06.1991 in Satzung beschlossen. Neuss, den 10.06.1991 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 11 BauGB vorgelassen. Die Verletzung vom 10.06.1991. Der Rat der Stadt Neuss hat diese Verletzung durch Ratsbeschluss vom 08.11.1991 beigegeben. Neuss, den 08.11.1991 Der Bürgermeister

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigensatzes gemäß § 11 (3) BauGB am 10.06.1991 erteilt. Neuss, den 10.06.1991 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 191/1
- Rheydter Straße/Heinsberger Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 10.04.1992 Es gilt die BauNVO 1990

Die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bei der viergeschossigen Bebauung auf 15,5m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 14,0m – jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage – begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind.

Die zulässige Geschoßfläche ist gem. § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, sofern die in der BauNVO festgelegte Obergrenze durch die Planfestsetzungen nicht schon überschritten ist.

*

Gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Folgender passiver Schallschutz ist vorzusehen:

1. Baugebiet zwischen Selfkant- und Heinsberger Straße

Die zur Rheydter Straße gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen.

Die seitlichen Giebelfassaden liegen im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen.

Die Rückfront der Hauszeile liegt im Lärmpegelbereich II. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 35 dB, für Fenster mindestens 30 dB betragen.

2. Baugebiet zwischen Heinsberger Straße und Bahndamm

Die zur Rheydter Straße gelegenen Fassaden liegen im Erdgeschoß im Lärmpegelbereich V, ab dem 1. OG im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w im EG für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen. Ab dem 1. OG verringert sich das bewertete Schalldämmmaß R_w um jeweils 5 dB auf mindestens 45 dB für Außenwände und mindestens 40 dB für Fenster.

Die zur Heinsberger Straße gelegene Fassade liegt im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen.

Der zum Bahndamm gelegene Giebel liegt im EG und 1. OG im Lärmpegelbereich IV, ab dem 2. OG im Lärmpegelbereich V. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w im EG und 1. OG für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen. Ab dem 2. OG erhöht sich das bewertete Schalldämmmaß R_w um jeweils 5 dB auf mindestens 50 dB für Außenwände und mindestens 45 dB für Fenster.

Die Rückfront der Gebäude liegt im EG und 1. OG im Lärmpegelbereich III, ab dem 2. OG im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w im EG und 1. OG für Aufenthaltsräume mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen. Ab dem 2. OG erhöht sich das bewertete Schalldämmmaß R_w um jeweils 5 dB auf mindestens 45 dB für Außenwände und mindestens 40 dB für Fenster.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorgesehen.

Ausnahmen von den betroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Nachrichtlich

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Broichhof.

* ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 10.6.1991 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***