Gemarkung Grimlinghausen

Fl. 1

RHEIN

Fl. 2

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 204
Grimlinghausen, Reuterhof

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausnahmen des § 4 (3) 3-6 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund des § 9 (1) 24 BBauG werden für die im Plan gekennzeichneten Flächen folgende besondere Vorkkehrungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmmissionen festgesetzt:

Die ausgewiesenen Stellplätze sind vollständig zu überdachen. An der Unterseite der Überdachung ist eine schallschaltierende Auskleidung erforderlich. Die Stellplätze sind seitlich und zu den Nachbargrundstücken, wie im Plan eingetragen, mit einer 2,00 m hohen Mauer einzufassen.

Für den Saalbau ist ein Ziegeldach mit einem Schalldämmmaß von mindestens 45 dB für beide Dachhälften und die Außenwände erforderlich. Die Saalfenster und Dachfenster müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB auf der Westseite und von mindestens 35 dB für das Foyerfenster auf der Ostseite und die Dachfenster auf der Ostseite erreichen. Der Eingang zum Foyer ist durch 2 selbstschließende Türen (Schleuse) mit einem Schalldämmmaß von 30 dB auszuführen. Die Abflurführung des Saales muß zentral und mechanisch erfolgen.

Für das geplante Wohngebäude an der Rheinerstraße sind Dachaufbauten an der den Stellplätzen zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Für den Schallschutz der an den Saalbau anschließenden Wohnbebauung ist insbesondere eine vollständig durchgehende Trennfluge, die auch Dach und Fundament umfaßt, erforderlich.

Für die nach § 9 (1) 25 BBauG festgesetzten Anpflanzungen sind niedriggeschnittene, raumbildende Bäume (Platane o.ä.) vorzusehen.

Für die Gebäude in der Schutzzone III (Deichschutz VO v. 19.1.1982) ist eine maximale Gründungstiefe von 33,00 m über NN festgesetzt.

Um die Neubauten in die vorhandene Anlage des Reuterhofes einzufügen und ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW S. 229), in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Durchführungverordnung zum BBauG vom 24.11.1982 (GV NW S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und in folgendem Text Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

Entsprechend der vorhandenen Hofanlage sind folgende Materialien zu verwenden:

Außenwände und Mauern: Holzständer mit Ziegelausfachung oder roter Ziegelstein rote Ziegelflächen Holz
Fenster: Sandstein Natursteinpflaster Klinkerpflaster
Fenster- und Türgehänge: Natursteinpflaster oder Betonformsteine
Terrassen: Holzkonstruktion, Dachunterseite schallschaltierend

Stellplätze und Zufahrten: Natursteinpflaster oder Betonformsteine Holzkonstruktion, Dachunterseite schallschaltierend

3. Hinweise:

3.1 Deichschutz
Zur Vermeidung von Deichschäden ist in die Baugenehmigung aufzunehmen, daß offene Baugruben in der Schutzzone III in der Zeit von 1.11. bis 31.3. nicht zulässig sind. Auf § 10 (Wasserwehr) der Deichschutz VO wird ausdrücklich verwiesen.

Ausnahmen von der zeitlichen Befristung sind ggf. nach Abstimmung zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsselhof, Schanzstraße 90, festzulegen. Bei anzeigepflichtigen Vorhaben sind die Einschränkungen als Anordnung nach § 89 Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NW) zu treffen.

3.2 Lärmschutz
Sonstige Hinweise und Anmerkungen zum Schallschutz sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Neubau Reuterhof
Entsprechend der vorhandenen Hofanlage sind folgende Materialien zu verwenden:

Dächer: Holzständer mit Ziegelausfachung oder roter Ziegelstein rote Ziegelflächen Holz
Fenster: Sandstein Natursteinpflaster Klinkerpflaster
Fenster- und Türgehänge: Natursteinpflaster oder Betonformsteine
Terrassen: Holzkonstruktion, Dachunterseite schallschaltierend

Stellplätze und Zufahrten: Natursteinpflaster oder Betonformsteine Holzkonstruktion, Dachunterseite schallschaltierend

Wohngebäude im WA I-Gebiet + ID-Gebiet
Sofern nicht aus lärmschutztechnischen Gründen (§ 9 (1) 24 BBauG) Dachaufbauten ausgeschlossen sind, sind sie bis 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dampfsperre bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Mauer max. 0,60 m hoch zugelassen.

3.1 Hinweis:
Zur Vermeidung von Deichschäden ist in die Baugenehmigung aufzunehmen, daß offene Baugruben in der Schutzzone III in der Zeit von 1.11. bis 31.3. nicht zulässig sind. Auf § 10 (Wasserwehr) der Deichschutz VO wird ausdrücklich verwiesen.

Ausnahmen von der zeitlichen Befristung sind ggf. nach Abstimmung zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsselhof, Schanzstraße 90, festzulegen. Bei anzeigepflichtigen Vorhaben sind die Einschränkungen als Anordnung nach § 89 Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NW) zu treffen.

3.2 Lärmschutz
Sonstige Hinweise und Anmerkungen zum Schallschutz sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Neubau Reuterhof
Entsprechend der vorhandenen Hofanlage sind folgende Materialien zu verwenden:

Dächer: Holzständer mit Ziegelausfachung oder roter Ziegelstein rote Ziegelflächen Holz
Fenster: Sandstein Natursteinpflaster Klinkerpflaster
Fenster- und Türgehänge: Natursteinpflaster oder Betonformsteine
Terrassen: Holzkonstruktion, Dachunterseite schallschaltierend

Stellplätze und Zufahrten: Natursteinpflaster oder Betonformsteine Holzkonstruktion, Dachunterseite schallschaltierend

Wohngebäude im WA I-Gebiet + ID-Gebiet
Sofern nicht aus lärmschutztechnischen Gründen (§ 9 (1) 24 BBauG) Dachaufbauten ausgeschlossen sind, sind sie bis 1/2 der Traufhöhe zulässig. Dampfsperre bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Mauer max. 0,60 m hoch zugelassen.

3.1 Hinweis:
Zur Vermeidung von Deichschäden ist in die Baugenehmigung aufzunehmen, daß offene Baugruben in der Schutzzone III in der Zeit von 1.11. bis 31.3. nicht zulässig sind. Auf § 10 (Wasserwehr) der Deichschutz VO wird ausdrücklich verwiesen.

Ausnahmen von der zeitlichen Befristung sind ggf. nach Abstimmung zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsselhof, Schanzstraße 90, festzulegen. Bei anzeigepflichtigen Vorhaben sind die Einschränkungen als Anordnung nach § 89 Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NW) zu treffen.

3.2 Lärmschutz
Sonstige Hinweise und Anmerkungen zum Schallschutz sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 204

Gestaltungssatzung
Stand der Planunterlagen: 5.1983

Maßstab 1:500
2. Planfassung

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Planungsbereich gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 204.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage II/IZ: Zahl der Vollgeschosse III/IV: Anzahl der Vollgeschosse 0.4: Grundflächenzahl (GRZ) 0.6: Geschosshöhenzahl (GHZ) 0.8: Baumassenzahl (BMZ) TH: Traufhöhe (Höchstgrenze) OK: Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) LH: Laubte Höhe der Durchfahrt 	<ul style="list-style-type: none"> Kiesgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze (ausen) Nutzungsgrenze Zunf Hofe Mauer 	<ul style="list-style-type: none"> WO: Wohnbauflächen WI: Kleingewerbegebiet WV: Allgemeines Wohngebiet WVJ: Besondere Wohngebiet GM: Gemischte Bauflächen MD: Mischgebiet IK: Industriegebiet SO: Sondergebiete des Erholungscharakteres SOI: Sondergebiete des Erholungscharakteres (I. Klasse) SOII: Sondergebiete des Erholungscharakteres (II. Klasse) 	<ul style="list-style-type: none"> GE: Gewerbegebiet GI: Industriegebiet SO: Sondergebiete des Erholungscharakteres SOI: Sondergebiete des Erholungscharakteres (I. Klasse) SOII: Sondergebiete des Erholungscharakteres (II. Klasse)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	
<ul style="list-style-type: none"> III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V: Anzahl der Vollgeschosse 0.4: Grundflächenzahl (GRZ) 0.6: Geschosshöhenzahl (GHZ) 0.8: Baumassenzahl (BMZ) TH: Traufhöhe (Höchstgrenze) OK: Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) LH: Laubte Höhe der Durchfahrt 	<ul style="list-style-type: none"> o: offene Bauweise o: nur Einzelhäuser zulässig o: nur Doppelhäuser zulässig o: nur Hausgruppen zulässig o: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig o: geschlossene Bauweise o: besondere Bauweise o: Bauleinen o: Baugrenzen 	<ul style="list-style-type: none"> ID: ein als Vollgeschoss anzuzählendes Dachgeschoss FD: Flachdach SD: Satteldach PD: Pultdach 45: Dachneigung (Innen) 45: Dachneigung (Außen) Art der Einfriedigung (Vorgarten) 	
VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	
<ul style="list-style-type: none"> STRASSENVERKEHRSLÄCHE Öffentliche öffentliche (Vorsicht) Fußgängerweg Radweg Straßengrün Straßenbegrenzungslinien Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Stallhöhen, geplant Ein- und Ausfahrten 	<ul style="list-style-type: none"> GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Kindergarten Post 	<ul style="list-style-type: none"> ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Sportplatz Anlage Friedhof Sportplatz FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT 	
SONSTIGE PLANZEICHEN			
<ul style="list-style-type: none"> Planungsbereich Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Stellplätze Überdachte Stellplätze Gemeinschaftsgaragen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsstellplätze Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Fläche für besondere Vorkehrungen (gemäß § 9 (1) 24 BBauG) Lärmschutzwall (gemäß § 9 (1) 24 BBauG) Lärmschutzwand (Mauerwerk, § 9 (1) 24 BBauG) 		<ul style="list-style-type: none"> Bäume zu pflanzen Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bäume zu erhalten Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bestäuber und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (Kompoststation) Planfeststellung nach dem FStB-G Wasserschutzzone Wasserschutzbereich Sanierungsgebiet Sanierungsbaubereich Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt zu beabsichtigende Gebäude 	
<p>Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, 25.5.1983 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Der Stadtdirektor: <i>W. Müller</i> Der Vermessungsamt Neuss, 25.5.1983 Der Vermessungsamt Neuss: <i>W. Müller</i> Dieser Plan ist gemäß § 21 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 25.5.1983 genehmigt worden. Die Aufstellung wurde am 3.2.1983 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 16.7.83 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.5.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 22 (6) BBauG in der Zeit vom 20.5.1983 bis 6.7.1983 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 16.7.83 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.5.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 22 (6) BBauG in der Zeit vom 20.5.1983 bis 6.7.1983 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 16.7.83 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verlegung vom 19.01.1984 genehmigt worden. Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 19.01.1984 genehmigt worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberbürgermeister vom 19.01.1984 ist genehmigt. Neuss, den 15/6.84 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Verlegung, Kopie der amtlichen Karte. Neukartierung ist nicht notwendig, da die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinsinnig sind. Neuss, den 25.5.1983 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Der öffentliche Darlegung und Anhörung zum Plan gemäß § 21 (1) BBauG in der Zeit vom 25.5.1983 bis 16.6.1983. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 3.2.1983. Neuss, den 16.7.83 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Dieser Plan ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Anmerkungen gemäß § 21 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 25.5.1983 genehmigt worden. Die Änderungen sind in vollster Farbe eingetragen. Neuss, den 16.7.83 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW i.V. mit § 28 60 NW am 25.5.1984 genehmigt. Neuss, den 16.7.83 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzungen gemäß § 103 BauO NW durch Verlegung vom heutigen Tage genehmigt worden. Neuss, den 16.7.1984 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i> Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen durch Beschluss vom 25.5.1984. Die Änderungen sind in Vorkennfarbe kenntlich gemacht. Neuss, den 15/6.84 Der Oberbürgermeister: <i>W. Müller</i></p>			

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 204
Grimlinghausen, Reuterhof

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.03.1984 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausnahmen des § 4 (3) 3 – 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund des § 9 (1) 24 BBauG werden für die im Plan gekennzeichneten Flächen folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen festgesetzt:

Die ausgewiesenen Stellplätze sind vollständig zu überdachen. An der Unterseite der Überdachung ist eine schallabsorbierende Auskleidung erforderlich. Die Stellplätze sind seitlich und zu den Nachbargrundstücken, wie im Plan eingetragen, mit einer 2,00 m hohen Mauer einzufassen. Für den Saalbau ist ein Ziegeldach mit einem Schalldämmmaß von mindestens 45 dB für beide Dachhälften und die Außenwände erforderlich.

Die Saalfenster und Dachfenster müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB auf der Westseite und von mindestens 35 dB für das Foyerfenster auf der Westseite und die Dachfenster auf der Ostseite erreichen.

Der Eingang zum Foyer ist durch 2 selbstschließende Türen (Schleuse) mit einem Schalldämmmaß von 30 dB auszuführen.

Die Abluftführung des Saales muß zentral und mechanisch erfolgen.

Für das geplante Wohngebäude an der Rheinuferstraße sind Dachaufbauten an der den Stellplätzen zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Für den Schallschutz der an den Saalbau anschließenden Wohnbebauung ist insbesondere eine vollständig durchgehende Trennfuge, die auch Dach und Fundament umfaßt, erforderlich.

Für die nach § 9 (1) 25 BBauGB festgesetzten Anpflanzungen sind niedriggeschnittene, raumbildende Bäume (Platane o. ä.) vorzusehen.

Für die Gebäude in der Schutzzone III (Deichschutz VO v. 19.01.1982) ist eine maximale Gründungstiefe von 33,00 m über NN festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

Um die Neubauten in die vorhandene Anlage des Reuterhofes einzufügen und ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 BauO NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV. NW S. 264), in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Durchführungsverordnung zum BBauG vom 24.11.1982 (GV NW S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und in folgendem Text Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neubau Reuterhof

Entsprechend der vorhandenen Hofanlage sind folgende Materialien zu verwenden:

Außenwände und Mauern:	Holzständer mit Ziegelausfachung oder roter Ziegelstein
Dächer:	rote Ziegelpfannen
Fenster:	Holz
Fenster- und Türgewände, Torpfeiler u.ä.:	Sandstein
Hofraum:	Natursteinpflaster
Terrassen:	Klinkerpflaster
Stellplätze:	Natursteinpflaster oder Betonformsteine
Stellplatzüberdachung:	Holzkonstruktion, Dachunterseite schallabsorbierend

Wohngebäude im WA-I + ID-Gebiet

Sofern nicht aus lärmschutztechnischen Gründen (§ 9 (1) 24 BBauG) Dachaufbauten ausgeschlossen sind, sind sie bis $\frac{1}{2}$ der Trauflänge zulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Mauer max. 0,60 m hoch zugelassen.

3. Hinweis:

3.1. Deichschutz

Zur Vermeidung von Deichschäden ist in die Baugenehmigung aufzunehmen, daß offene Baugruben in der Schutzzone III in der Zeit vom 1.11. bis 31.3. nicht zulässig sind. Auf § 10 (Wasserwehr) der Deichschutz VO wird ausdrücklich verwiesen.

Ausnahmen von der zeitlichen Befristung sind ggf. nach Abstimmung zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsseldorf, Schanzenstraße 90, festzulegen.

Bei anzeigenbedürftigen Vorhaben sind die Einschränkungen als Anordnung nach § 89 Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NW) zu treffen.

3.2. Lärmschutz

Sonstige Hinweise und Anmerkungen zum Schallschutz sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.