



Gemarkung Grimlinghausen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die nach §§ 3 (3) und 4 (3) Nr. 2, 4, 5 und 6 der BauNO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (5) der BauNO werden im WA II-Gebiet die nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 der selben Verordnung vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig. In WA II/V-Gebiet werden die nach § 4 (3) Nr. 3 der BauNO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig.
Gemäß §§ 3 und 4 (4) sind in den I- und II-geschossig ausgewiesenen Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Gemäß § 9 (3) des BBauG vom 23. 6. 1960 in Verbindung mit § 19 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15. 7. 1976 sind beim Neubau und Umbau von Wohngebäuden bzw. entsprechenden Nutzungsänderungen ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. auf den Wohngrundstücken gegen den von der Kölner Straße ausgehenden Verkehrslärm nachzuweisen. Als Maß der zulässigen Lärmbelastung sind die Planungsrichtlinie der DIN 18005 einzuhalten. In den Gartenbereichen sind ausnahmsweise Überschreitungen bis 10 db (A) zulässig.
- Baugestaltung**
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15. 7. 1976 in Verbindung mit § 9 (2) des BBauG vom 23. 6. 1960 und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 23. 11. 1960 in der Fassung der Verordnung vom 21. 4. 1970 folgende Bauordnungsgestaltung (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:
a) **Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohrbau- oder Ziegelverbundbauweise auszuführen. Anderartige Fassadenstile sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper in Form und Farbe gestalterisch einordnen.
b) **Dächer**
In den I- und II-geschossig ausgewiesenen Gebieten sind Dachaufbauten auf Schrägdächern bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufhöhe und Drempl bis zu 0,50 m Höhe gestattet. Im II/V-geschossig ausgewiesenen Gebiet sind geneigte Dächer ohne Dachaufbauten vorgeschrieben. Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Form und Gestaltung einwandfrei in den Baukörper einordnen.
c) **Garagen**
Die PKW-Stellplätze für das II/V-geschossig ausgewiesene Gebiet sind in Tiefgaragen mit Erschließung von der geplanten Straße aus und mit Begrünung der Deckenplatten vorzusetzen.
d) **Außenanlagen**
Straßenseitige Einfriedrigungen:
Waldlatenzraum max. 1,0 m hoch; als Ausnahme sind Mauern max. 1,0 m hoch zulässig. An der Kölner Straße sind max. 2,50 m hohe Mauern zulässig, soweit dies aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich ist.
Rückwärtige und seitliche Einfriedrigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:
Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch; als Ausnahme sind Mauern und Waldlatenzräume 1,0 m hoch zulässig.

Textliche Festsetzungen
Gemäß § 9 (3) des BBauG sind bei Neubauten und Umbauten von Wohngebäuden bzw. gleichbedeutenden Nutzungsänderungen ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. auf den Wohngrundstücken gegen den von der Kölner Straße (L 137) ausgehenden Verkehrslärm nachzuweisen, wobei unter Berücksichtigung des Raumrichtungs der DIN 18005 (Lärmwert) für das jeweilige Grundstück die Berechnung der Schalldämmmaßnahmen von einem Sachverständigen vorzulegen ist. Die Berechnung der Schalldämmmaßnahmen ist in dem vom Sachverständigen bescheinigten Bericht und schalltechnischen Plan mit der Schallschutzwand nach der Vor-Richtlinie 278 anzugeben.

Die in Kopie eingehenden Änderungen erfolgen aufgrund des Beschlusses vom 21. 11. 1978 in Verbindung mit der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 21. 9. 1978.

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21. 9. 1978 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 31. 10. 1978 öffentlich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 21. 11. 1978
Der Oberbürgermeister

Neuss, den 21. 11. 1978
Der Oberbürgermeister

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 257
Maßstab 1:1000

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 16. 3. 1978
Der Oberstadtdirektor
I.V. *[Signature]*
Beigeordneter: Städt. Oberbüro

Angemeldet: Verm.-u. Katasteramt Neuss, den 16. 3. 1978
Der Oberstadtdirektor
I.V. *[Signature]*
Stadtkammer: *[Signature]*
Vermessungsdirektor: *[Signature]*

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Dachung Wasserflächen Höhen über NN	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flur- u. Flurstücksgrenze Flurstücknummer (Beisp.) Nutzungsgrenze	WOHNAUFLÄCHEN WS - Siedlungsgebiet WR - reines Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet GEMISCHTE AUFLÄCHEN MD - Dorfgemeinschaft MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet SONDERAUFLÄCHEN S - Sonderflächen SW - Wochenendlandschaften SD - Sondergebiete	o offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Mehrfamilienhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise	Baulinien Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) FD SD Dachneigung (Beispiel) Gebäude mit Geschosshöhe Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse zwingend Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) als Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss	Strassenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zw. und Ausfahrtsbreite Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen-einbegrenzungslinien	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post	ÖFFENTLICHE GRÜNPLÄTZE Spielplatz Garagen Stellplätze Dauerbelegte Park FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Stellplätze Tiefgaragen Flächen für Verkehrsanlagen (Transformator) Geh.-Fahr-u. Leitungsrecht	Von der Baufläche freizuhaltende Grundstücke, private Grünflächen Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen aus der Bebauungsfläche Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen Nebenschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rheinflurschutz Wasserschutzzone Überschwemmungsgebiet

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergütung - Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist.

Neuss, den 16. 3. 1978
Der Oberstadtdirektor
I.V. *[Signature]*
Vermessungsdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 8. 10. 1975 aufgestellt worden.

Neuss, den 13. 7. 1978
Der Oberbürgermeister
I.V. *[Signature]*
Stadtdirektor: *[Signature]*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28. 3. 1978 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (1) BBauG in der Zeit vom 5. 4. 1978 bis 5. 5. 1978 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Neuss, den 13. 7. 1978
Der Oberbürgermeister
I.V. *[Signature]*
Stadtdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 26. 5. 1978 geändert worden. Die Änderungen sind in voller Farbe eingetragen.

Neuss, den 13. 7. 1978
Der Oberbürgermeister
I.V. *[Signature]*
Stadtdirektor: *[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 20 GO NW am 26. 5. 1978 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 13. 7. 1978
Der Oberbürgermeister
I.V. *[Signature]*
Stadtdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Neuss, den 17. 1. 1979
Der Regierungspräsident
Auftrag: *[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21. 9. 1978 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 31. 10. 1978 öffentlich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 21. 11. 1978
Der Oberbürgermeister
I.V. *[Signature]*

Hecke (Erhaltungs- u. Anpflanzungsgebiet) Eine Ein- u. Ausfahrt im Bereich des Flurstückes Nr. 2530 und ein Zugang unter nördlicher Begrenzung des Flurstückes Nr. 141 sind zulässig.

Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundes-Lärmschutzgesetzes.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 257

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 17.01.1979 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

Die nach §§ 3 (3) und 4 (3) Nr. 2, 4, 5 und 6 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (5) der BauNVO werden im WA II-Gebiet die nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 derselben Verordnung vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig. Im WA II/IV-Gebiet werden die nach § 4 (3) Nr. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig.

Gemäß §§ 3 und 4 (4) sind in den I- und II-geschossig ausgewiesenen Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

* Gemäß § 9 (1) 24 BBauG sind bei Neubauten und Umbauten von Wohngebäuden bzw. entsprechenden Nutzungsänderungen ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. auf den Wohngrundstücken in den WR-Gebieten gegen den von der Kölner Straße (L 137) ausgehenden Verkehrslärm nachzuweisen, wobei unter Beachtung des Planungsrichtpegels der DIN 18005 (Vornorm) für das Maß der zulässigen Lärmbelastung für die Berechnung von Schallschutzmaßnahmen von einem Mittlungspegel von 51 dB (A) während der Nachtzeit auszugehen ist. In dem durch Lärm belasteten Bereich sind schalldämmende Fenster mind. der Güteklasse 0 nach der VDI-Richtlinie 2719 anzuordnen.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 in Verbindung mit § 9 (2) des BBauG vom 23.6.1960 und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper in Form und Farbe gestalterisch einordnen.

b) Dächer

In den I und II-geschossig ausgewiesenen Gebieten sind Dachaufbauten außer Schleppgauben bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge und Drempe bis zu 0,50 m Höhe gestattet. Im II/IV-geschossig ausgewiesenen Gebiet sind geneigte Dächer ohne Dachaufbauten vorgeschrieben. Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Form und Gestaltung einwandfrei in den Baukörper einordnen.

c) Garagen

Die Pkw-Stellplätze für das II/IV-geschossig ausgewiesene Gebiet sind in Tiefgaragen mit Erschließung von der geplanten Straße aus und mit Begrünung der Deckenplatten vorzusehen.

d) Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun max. 1,0 m hoch; als Ausnahme sind Mauern max. 1,0 m hoch zulässig. An der Kölner Straße sind max. 2,50 m hohe Mauern zulässig, soweit dies aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich ist.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:

Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch; als Ausnahme sind Mauern und Waldlattenzäune 1,0 m hoch zulässig.

* **Die aufgrund des Ratsbeschlusses geänderten Festsetzungen vom 24.11.78, wurden in den Text eingearbeitet.**