

zum Bebauungsplan Nr. 348
— Venloer- / Further Straße —

Die gem. §§ 3 (3) und 6 (3) Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 1 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nrn. 4 — sonstige Gewerbebetriebe —, 6 — Gartenbaubetriebe —, 7 — Tankstellen — und 8 — Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO — ausgeschlossen.

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 4-geschossigen Bebauung auf 16,0 m, bei der 2-geschossigen Bebauung auf 10,0 m — jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage — begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Flächen der Tiefergaragen 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. Gem. § 23 (2) BauNVO ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von der Baulinie zulässig, sofern es der Gliederung der Fassade dient.

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

Folgender passiver Schallschutz ist vorzusehen:

Die im Mischgebiet zur Venloer/Further Straße gelegenen Fassaden liegen im Erdgeschoß im Lärmpegelbereich V, ab dem I. 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 I. OG verringert 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 vorzusehen.

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



Die in rot markierte eingetragenen Zeichen, Signaturen und Unterschriften (ausgewiesenen Beschlüssen) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

STADT  NEUSS

Bebauungsplan Nr. 348

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 28.1.2000 (BGBl. I S. 121) in Verbindung mit der Bld.

zeichnung in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 127) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) der Bauordnung NW § 81.

-Venloer Straße / Further Straße-

Magnolia 1:500

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: Oktober 1990

dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenste

Bebauungsplanes Nr. 43/2

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN		VERKEHRSFLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF		GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN		SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTL. ÜBERNAHME	
Wohngebäude Wohngebiet Garage Waldgebiet Boschung Baum Laternen Höhlen oder RN Kantischicht	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksnrmmr./flurst. Nutzungssymbol Zaun Hecke Mauer	WOHNBAUGEBIETE GEWERBEBAUGEBIETE INDUSTRIEBAUGEBIETE Sonderbaugebiete So Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (gem. § 10 BauO) So Sondereingetragene Sondergebiete (gem. § 11 BauO)	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III/V Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,9 Raumausnutzung (BAZ) 1,9 Bauweise	TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) LH Lichtkeil Höhe der Durchfahrt O offene Bauweise g geschlossene Bauweise b besondere Bauweise (siehe Text) Baulinien Baugrenzen Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach 45° Dachneigung (Bauweise) Friedhof Art der Einfriedigung (Vorgärten) (siehe Text, Form 1) Mauer	STASSENVERKEHRSFLÄCHE Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Mallotensienbereich Straßenpark Straßenbegrenzungslinien Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Straßenbahn, geplant Ein- und Ausfahrten	GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Schutzraum Post Lärmstrahlswall (gem. § 14 (1) BauO) Lärmstrahlswall (gem. § 14 (1) BauO) Lärmstrahlswall (gem. § 14 (1) BauO)	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE Spielplatz Anlage Friedhof Sportplatz FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	Pangeltzengrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garten Steigleiste Gemeinschaftsgrasplatz Gemeinschaftssportplatz Gemeinschaftsstellplatz Gemeinschaftsstellplatz	Fläche für Gefahren Fläche für besondere Verkehrsarten Lärmstrahlswall (gem. § 14 (1) BauO) Lärmstrahlswall (gem. § 14 (1) BauO) Lärmstrahlswall (gem. § 14 (1) BauO)	Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzzone Wasserfläche Fläche für Behälteranlagen Hochspannungseigenen mit Schutzstreifen (Hochspannungseigenen von 110 kV, 150 kV) Planfeststellung nach dem FStG	Sanierungsgebiet Sanierungsgebiet Sanierungsgebiet Sanierungsgebiet Sanierungsgebiet							

Feldyol. y. 22.11.1990

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 348
- Venloer Straße / Further Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.10.1993 Es gilt die BauNVO 1990

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

Von den gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nrn. 4 - sonstige Gewerbebetriebe - 6 - Gartenbaubetriebe - 7 - Tankstellen - und 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO - ausgeschlossen.

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 4-geschossigen Bebauung auf 16,0 m bei der 2-geschossigen Bebauung auf 10,0 m - 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. § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gem. § 23 (2) BauNVO ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von der Baulinie zulässig, sofern es der Gliederung der Fassade dient.

Gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Plangebiet besondere bauliche

Vorkehrungen zum Schutz von Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Folgender passiver Schallschutz ist vorzusehen:

Die im Mischgebiet zur Venloer- / Further Straße gelegenen Fassaden liegen im Erdgeschoss im Lärmpegelbereich V, ab dem I.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 I.OG verringert 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 vorzusehen.

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