

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 2

Bestandsangaben	Art der baulichen Nutzung
Wohngebäude	WOHNBAUFLÄCHEN
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
Zahl der Vollgeschosse	WS - Kleinstwohngelände
Beschung	WR - Reines Wohngebiet
Anlage	WA - Allgemeines Wohngebiet
30,56 Höhen über NN	GMISCHTE BAUFLÄCHEN
	MD - Dorfgebiete
	MI - Mischgebiete
	MK - Kerngebiete
	SONDERBAUFLÄCHEN
	SW - Wochenendausbaugelände
	SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien u. -grenzen	Baurechtliche Festsetzung	Maß der baulichen Nutzung
offene Bauweise	FD Flachdach	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	SD Satteldach	III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
nur Einzelhäuser zulässig	PD Pultdach	III Zahl der Vollgeschosse zwingend als Vollgeschosse anzuzählendes Dachgeschoss
nur Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung (Bisshöhe)	ID 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
nur Doppelhäuser zulässig	Art der Einfriedigung (siehe Text-Festsetzungen)	0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
geschlossene Bauweise		1,3 Baumassenzahl
Baulinien		
Baugrenzen		

Verkehrsflächen	Einrichtungen für den Gemeinbedarf
Straßenverkehrsflächen	GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)	Kirche
Straßenverkehrsfläche (Garagenvorplatz)	Schule
Straßenbegrenzungslinie	Kindergarten
Zu- und Ausfahrtsverbot	Post
Öffentliche Parkflächen	
Straßenhöhen geplant	
Leitlinien (Vorschlag)	
Straßenverlauf	

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	Sonstige Festsetzungen
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	Planbegrenzung
Spielplatz	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Anlage	Garagen
Friedhof	Gemeinschaftsgaragen
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Stellplätze
IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	Tiefgaragen
Naturschutzgebiet	Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
Landwirtschaftsutzgebiet	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
Rheinterschutz	Lärmschutzwand 4,00 m ü. Niveau gepfl. Fußweg (Lärm- u. Windschutz)
Wasserschutzzonen	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwand)
Flächen für Bahnanlagen	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) i) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Lärmschutz
Ein Teilbereich des Bebauungsplanes, gebildet durch die geplanten Baugrundstücke an der Südstraße und parallel zur Nievenheimer Straße unmittelbar entlang des vorgesehenen Lärmschutzwalles sowie durch die beiden östlichen Baugrundstücke der Hausgruppe senkrecht zur Ulmenallee, wird wegen des von den angrenzenden Verkehrsstraßen (Nievenheimer- und Südstraße) ausgehenden Verkehrslärmes gemäß § 9 (1) 24 BBAuG als Fläche festgesetzt, für deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes erforderlich sind.

3. Baurechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Baunutzungsverordnung NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 229) folgende baurechtliche Festsetzungen (gestalterische) Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohrbau- oder Ziegelverblendbauweise, in Form und Farbe insgesamt einheitlich, auszuführen. Ausnahme: weisse ist insgesamt einheitlich Kalksandsteinmauerwerk zulässig.

Garagen
Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind in Ziegelrohrbau- oder Ziegelverblendbauweise bzw. in Verbindung mit den Wohngebäuden ggf. in Kalksandsteinmauerwerk auszuführen. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

Außenmaße: 3,00m x 6,00m
Pfeilerbreite: 62,5cm, am Ende 31,5cm
Türhöhe: 212,5cm
Sockelhöhe: Oberkante Fußboden: mindestens 10cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetondeckel: 32,5cm einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches: Höhe 7cm
Tore: in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Außenanlagen
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Risenskanstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen: Walddlatenzäune 0,80 m hoch, die Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.
Seltliche und rückwärtige Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 0,80 m hoch, die Ausnahme sind Walddlatenzäune 0,80 m hoch zulässig.

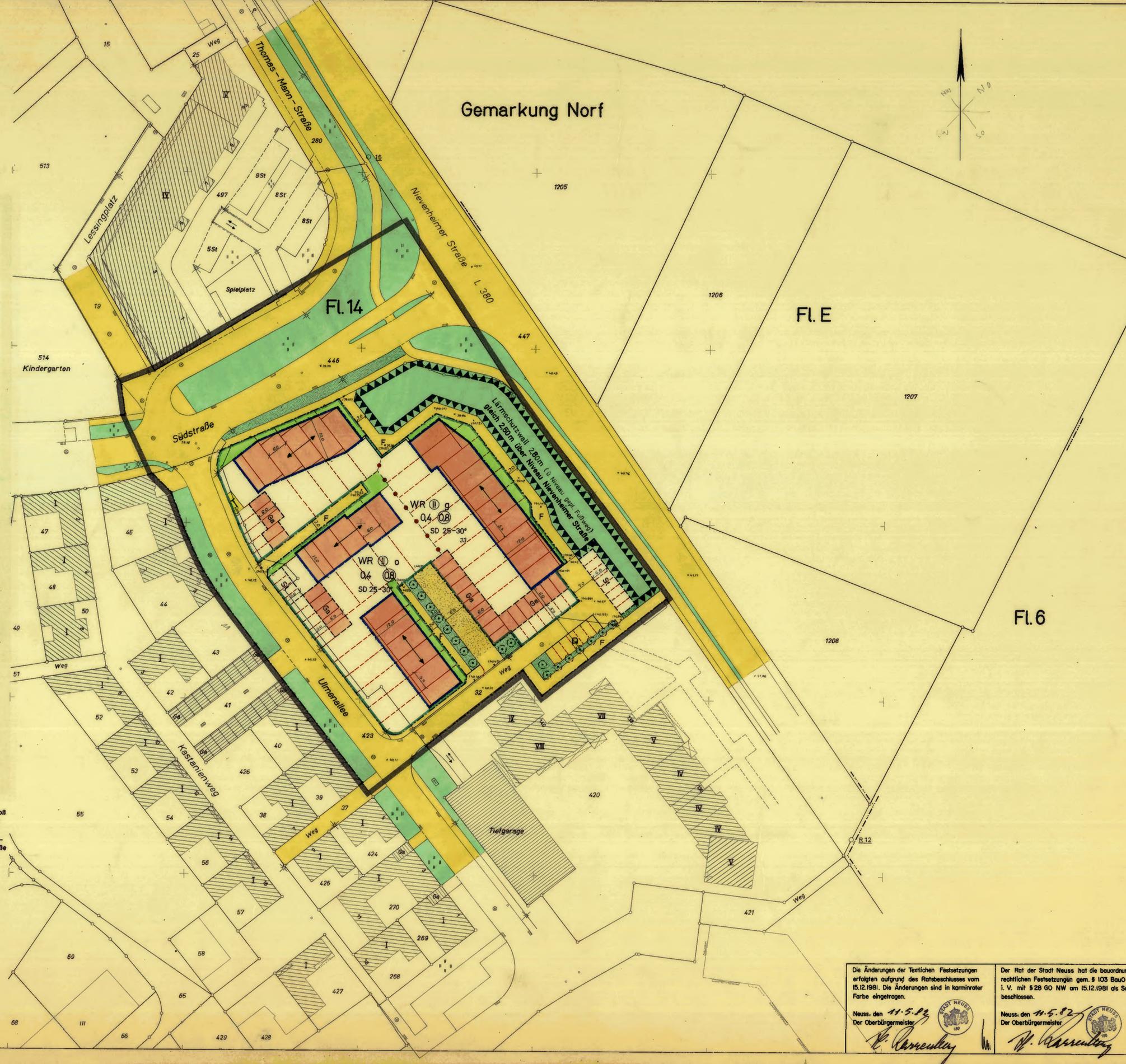
Zwischen der Hausgruppe an der Südstraße und der Nievenheimer Straße ist, wie im Plan dargestellt, eine 2,50 m hohe Einfriedigung aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. Zur Abschirmung des Garagenhofes an der Stichstraße zur Ulmenallee und der Stellplätze an der Ulmenallee ist eine Einfriedigung als Mauer oder Holzkonstruktion max. 1,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände
Sie sind max. 3,00 m lang und max. 2,00 m hoch in Holzkonstruktion oder als Stahlrahmen mit Glasfüllung auszuführen.

Zu 2) Lärmschutz
In den geplanten Gebäuden an der Südstraße und parallel zur Nievenheimer Straße sind an den Straßenfronten im 1. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse III und mechanisch unterstützte Lüftung einzubauen.

In den beiden östlich geplanten Gebäuden der Hausgruppe senkrecht zur Ulmenallee sind an den Gebäudefronten zur Südstraße im 1. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse II und Dauerlüftung vorzusehen.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen erfolgten aufgrund des Beschlusses vom 15.12.1981. Die Änderungen sind in korrolierter Farbe eingetragen.
Neuss, den 11.5.82
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 15.12.1981 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 11.5.82
Der Oberbürgermeister

For the Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.1.1980
Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.1.1980
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAuG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 28.7.1978 aufgestellt worden.
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAuG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 28.7.1980 aufgestellt worden.
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG i. V. mit § 28 GO NW am 26.8.1980 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 21.8.81
Der Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 2/1
Norf, an der Ulmenallee

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 20.10.1982 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemäß § 21a (2) der Baunutzungsverordnung sind die Flächenanteile der Garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) hinzuzurechnen.

2. Lärmschutz

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes, gebildet durch die geplanten Baugrundstücke an der Südstraße und parallel zur Nievenheimer Straße unmittelbar entlang des vorgesehenen Lärmschutzwalles sowie durch die beiden östlichen Baugrundstücke der Hausgruppe senkrecht zur Ulmenallee, wird wegen des von den angrenzenden Verkehrsstraßen (Nievenheimer- und Südstraße) ausgehenden Verkehrslärmes gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche festgesetzt, für deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes erforderlich sind.

In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinien 2719 – Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden.

In den geplanten Gebäuden an der Südstraße und parallel zur Nievenheimer Straße sind an den Straßenfronten im 1.Obergeschoß Fenster der Schallschutzklasse III und mechanisch unterstützte Lüftung einzubauen.

In den beiden östlichst geplanten Gebäuden der Hausgruppe senkrecht zur Ulmenallee sind an den Gebäudefronten zur Südstraße im 1.Obergeschoß Fenster der Schallschutzklasse II und Dauerlüftung vorzusehen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15. 7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, in Form und Farbe insgesamt einheitlich, auszuführen. Außerdem ist insgesamt einheitlich Kalksandsteinmauerwerk zulässig.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drenpel sind nicht gestattet.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise bzw. in Verbindung mit den Wohngebäuden ggf. in Kalksandsteinmauerwerk auszuführen. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

Außenmaße:	3,00m x 6,00m
Pfeilerbreite:	62,5cm, am Ende 31,5cm
Höhe des Mauerwerks:	= Türhöhe: 212,5cm
Sockelhöhe:	= Oberkante Fußboden: mindestens 10cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5cm einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches:	Höhe 7cm
Dachentwässerung:	innen
Tore:	in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen: Waldlattenzaun 0,80m hoch, außerdem sind Mauern 0,80m hoch zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen zwischen Hausgärten:

Maschendrahtzaun 0,80m hoch, außerdem sind Waldlattenzäune 0,80m hoch zulässig.

Zwischen der Hausgruppe an der Südstraße und der Nievenheimer Straße ist, wie im Plan dargestellt, eine 2,50m hohe Einfriedigung aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. Zur Abschirmung des Garagenhofes an der Stichstraße zur Ulmenallee und der Stellplätze an der Ulmenallee ist eine Einfriedigung als Mauer oder Holzkonstruktion max. 1,80m hoch zulässig.

Terassentrennwände

Sie sind max. 3,00m lang und max. 2,00m hoch in Holzkonstruktion oder als Stahlrahmen mit Glasfüllung auszuführen.

Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 26.08.1980 und vom 15.12.1981 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.