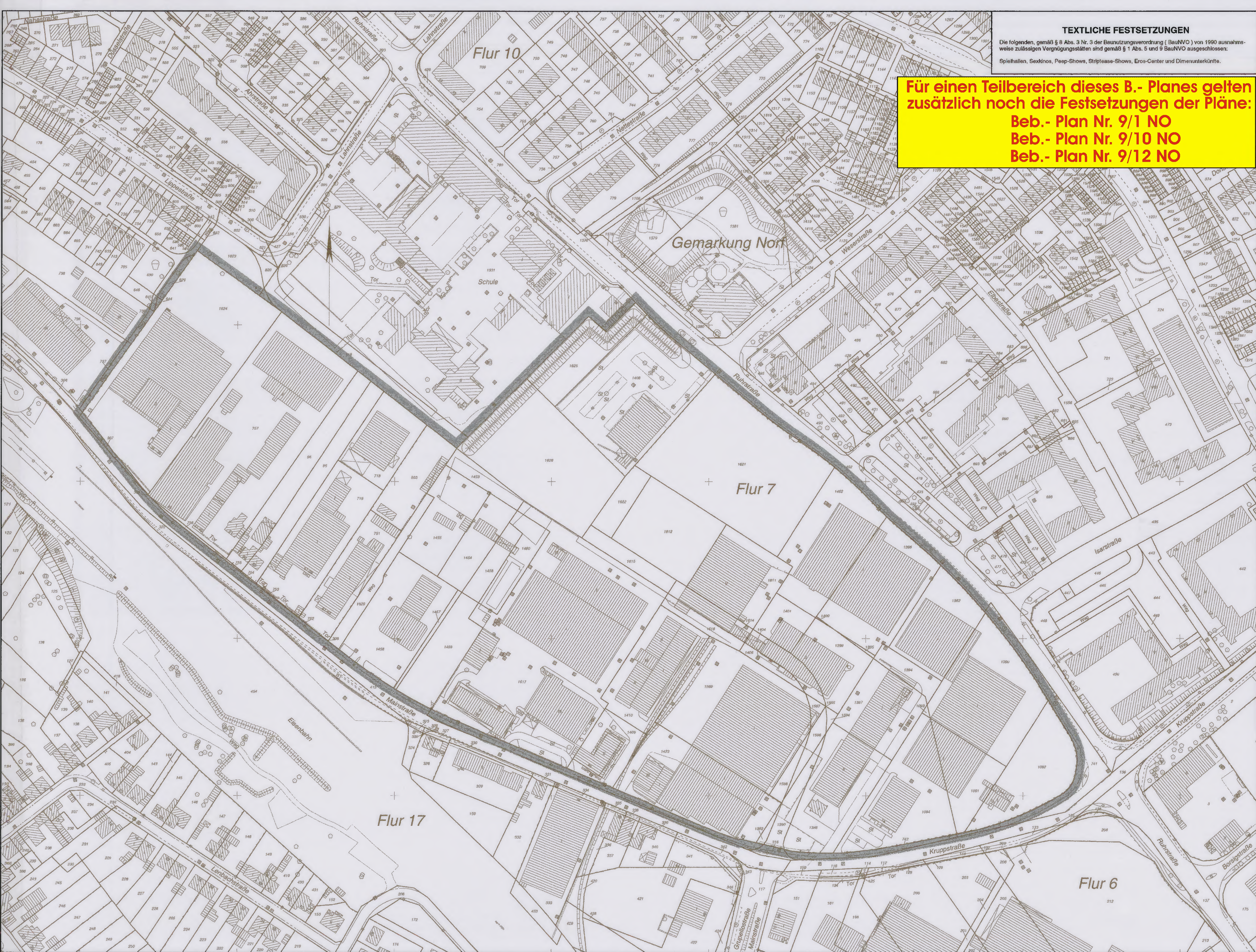




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Die folgenden, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO von 1990 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen:
Spielhallen, Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dimenunterkünfte.

Für einen Teilbereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Pläne:
Beb.- Plan Nr. 9/1 NO
Beb.- Plan Nr. 9/10 NO
Beb.- Plan Nr. 9/12 NO

Bebauungsplan Nr. 9 / 11 No

Gemäß dem Bebauungsplan vom 08.12.1990 (BauNVO S. 229) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BauNVO S. 18, 1950), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO S. 18, 19) in Verbindung mit der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990 (BauNVO S. 18, 19) und der BauNVO vom 13.04.2002 (BauNVO S. 219).

- Norf, Ruhrastraße / Mainstraße -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: November 2001

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 3b No, 9/1 No, 9/5 No, 9/10 No.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
	Wirtschaftsgebäude		Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
	Garage		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	IV Anzahl der Vollgeschosse		Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
	Döschung		Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
	Baum		Kerngebiet (§ 7 Bau NVO)
	Latrine		Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
	40-50 Meter über NN		Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)
	Kanalschwell		
	Kreisgrenze		
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Flurstücknummer		
	Nutzungseingrenze		
	Zaun		
	Hecke		
	Mauer		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS- FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GFZ)		FD Flachdach
0.7 Geschossflächenzahl (GFZ)		SD Seitendach
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		PD Pultdach
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze		WD Walmdach
TH Treppenhöhe (Höchstgrenze)		ID Dachgeschoss als Vollgeschoss
PH Freizeithöhe (Höchstgrenze)		45° Dachneigung
LH Lichte Höhe der Durchfahrt		Flurrichtung
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung und Bauwesen, Neuss, den 30.7.2002 Lfd. Bauingenieur	Die Übermittlung der Bestandsdaten mit dem Liegenschaftskartei und der Ortlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Neuss, den 29.1.2002 Lfd. Bauingenieur
Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 29.1.2002 Lfd. Vermessungsamt	Die öffentliche Beteiligung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauNVO in der Zeit vom 27.10.2001 bis 28.10.2001. Die öffentliche Beteiligung wurde am 30.11.01 öffentlich bekanntgegeben. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauNVO diesen Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauNVO in der Zeit vom 23.10.2001 bis 23.10.2001 öffentlich ausliegen lassen. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur	Neu: öffentliche Beteiligung am 27.10.2001 bis 28.10.2001. Die öffentliche Beteiligung wurde am 30.11.01 öffentlich bekanntgegeben. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur
Dieser Plan ist auf Grund der vorliegenden Anträge gemäß § 3(2) BauNVO durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss von 23.10.2001 geändert worden. Die Änderungen sind in roter Farbe eingetragen. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur	Neu: öffentliche Beteiligung am 27.10.2001 bis 28.10.2001. Die öffentliche Beteiligung wurde am 30.11.01 öffentlich bekanntgegeben. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 3(1) BauNVO (V. 17 und 18) als Sitzung beschlossen. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur	Gemäß § 3(2) BauNVO ist dieser Bebauungsplan am 28.10.2001 öffentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur
Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 3(2) BauNVO vorgelegt. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur	Gemäß § 3(2) BauNVO ist die Genehmigung der Bauleitplanung öffentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 2.12.2001 Lfd. Bauingenieur

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 3b Norf

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.12.1974

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 11.8.1969 (SVG.NW2020)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - a) §§ 2 und 8 ff des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I 1960, S.341)
 - b) §§ 3, 4, 5, 12 und 14 bis 24 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I 1968, S.1237) und in der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969, S. 11)
 - c) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21)
3. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen
 - a) §§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S. 96)
 - b) § 9 Abs. 2 BBauG
 - c) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299)

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 2.1 Nur die im Bebauungsplan eingetragenen baulichen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig. (§ 14 Abs. 1 und § 23 BauNVO).
- 2.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Masten und oberirdische Nebenanlagen für die örtliche Versorgung sind im Bauwuch nicht gestattet.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

entfällt (s. Anmerkung)

4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Baukörper (§ 9 Abs. 1 Buchst. d und Abs. 2 BBauG, § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.11 Gebäudehöhen

Die Dachtraufen dürfen im reinen Wohngebiet bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,20 m bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6 m und bei mehrgeschossigen Gebäuden mindestens n (G) x 3 m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.

4.11a * Gebäudehöhen bei gewerblichen Anlagen

Die Dachtraufen dürfen im Gewerbegebiet bei einer maximalen 5-geschossigen Bauweise höchstens 17,50 m betragen. Das zulässige Maß ändert sich jeweils um 3,50 m, sofern die höchst zulässige Geschoßhöhe nicht ausgenutzt wird.

4.12 Dachformen und Dachneigungen

4.121 Geneigte Dächer sind als Sattel- oder Pultdach auszuführen.
Die Deckung muß aus altfarbenen Pfannen bestehen.

4.13 Außenwandflächen

4.131 Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Mehrfamilienhäusern können einzelne Fassadenteile in Sichtbeton oder Putz ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist auch weißgeschlämmtes Mauerwerk zugelassen. Bei geschlossenen Baugruppen sind die Außenwandflächen dem Gesamtbild der Nachbarhäuser anzupassen.

4.14 Eingänge, Loggien und Balkone

sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

Bei durchlaufenden Balkonen ist ein seitlicher Sichtschutz von 1,50 m vorzusehen.

4.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.21 Außenanlagen

sind in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich zu gestalten.

4.22 Vorgärten

4.221 Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten. Sie sind gegen die öffentlichen Flächen mit Rasenkantsteinen bis zu einer Höhe von 5 cm einzugrenzen.

4.23 Einfriedigungen

4.231 Einfamilienhäuser

Gartenseitige Einfriedigungen sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bei Eckgrundstücken an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke oder einem Holzzaun auszuführen. Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,0 m zugelassen werden. Die Sichtblenden sind materialmäßig dem Hauskörper anzupassen. Einfriedigungen müssen innerhalb der einzelnen Gebäudeblöcke einheitlich ausgeführt sein.

4.232 Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern sind Einfriedigungen nur in Form von Rasenkantsteinen in Höhe bis 5 cm zulässig, sofern nicht Fußwegflächen oder Zufahrten dem entgegenstehen.

4.24 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind in Schränke einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
Sie sind gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.25 Stellplatzflächen

4.251 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den besonders gekennzeichneten Standorten zugelassen. Zusätzliche Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen sind als Tiefgaragen mit begrünten Dächern zugelassen.

4.252 Größere Stellplatzflächen sind durch Anpflanzung breitkroniger Bäume gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.253 Im Gewerbegebiet entlang der Industriestraße können nach Abzug der Einfahrten bis 50% der zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegenden privaten Grünstreifen für Stellplätze- jedoch nicht mehr als fünf unmittelbar nebeneinander- genutzt werden. Diese Stellplätze sind verstärkt einzugrünen.

4.254 Für jede Wohnung ist wenigstens 1 Einstellplatz nachzuweisen.

4.26 Freisitzplätze

sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

4.27 Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.)

sind mit den Belägen der angrenzenden öffentlichen Freiflächen abzustimmen.

4.28 Antennen

Dachrinnen- und Fensterantennen sind unzulässig. Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern dürfen Antennen nur aus der straßenabgewandten Dachfläche unterhalb der Firste heraustreten.

5. Über Ausnahmen von den Bestimmungen unter den Ziffern 4.13 und 4.23 entscheidet die Amtsverwaltung Norf.

*** Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 30.5.73 / 14.6.73 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**

Textliche Festsetzungen teilweise ergänzt durch Beb. Plan Nr. 9/11 Norf
--

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 9/11 Norf

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 09.08.2002 Es gilt die BauNVO 1990

Die folgenden, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen:

Spielhallen, Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.