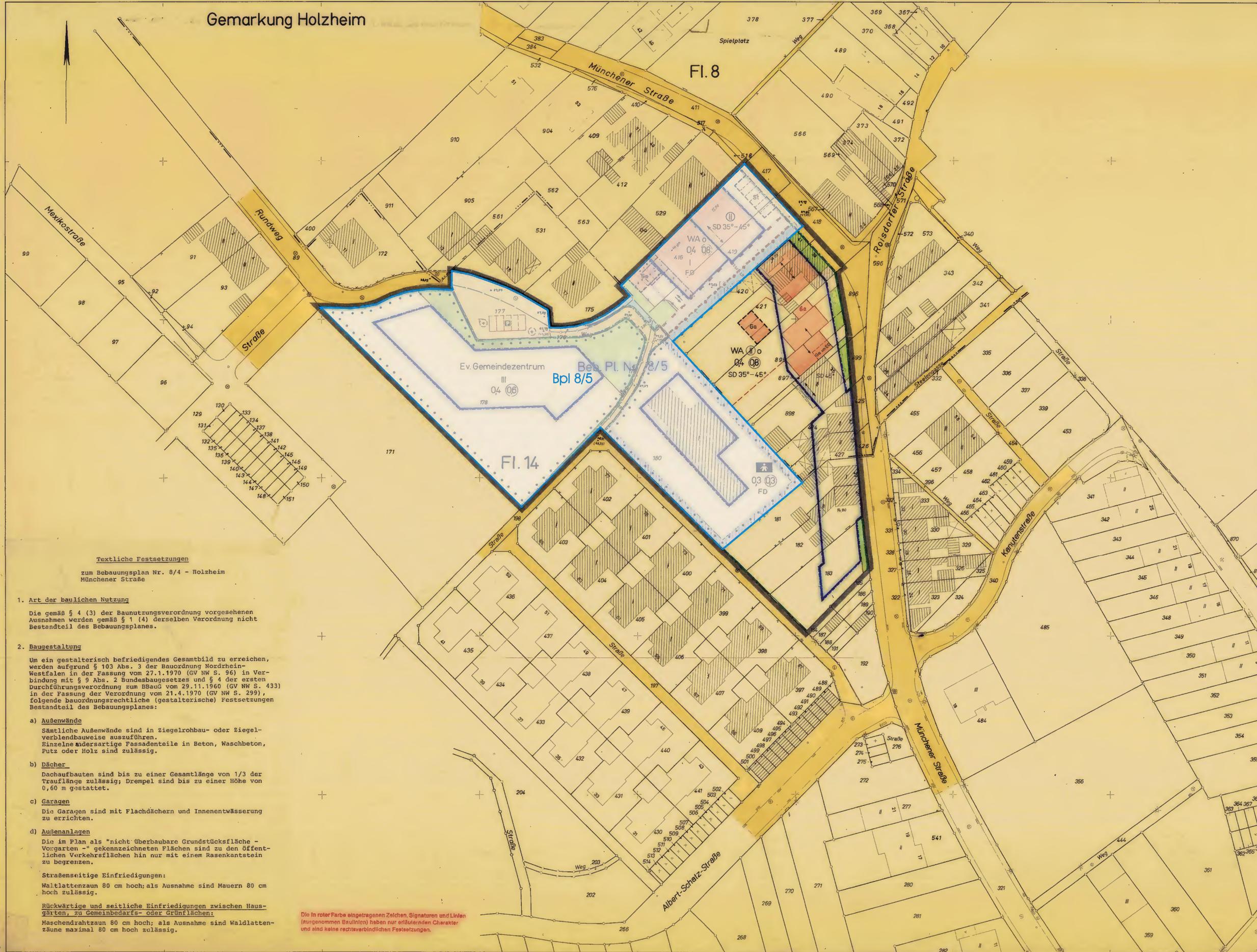


Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 8



I Bestandsangaben		II Art der baulichen Nutzung	
Wohngebäude	----- Krieglengrenze	WOHNBAUFLÄCHEN	GEREBLICHE BAUFLÄCHEN
Wirtschaftsgebäude u. Gärten	----- Gemarkungsgrenze	WS - Stadtgebäude	GE - Gewerbegebiet
Zahl der Vollgeschosse	----- Flurgrenze	WR - reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
Böschung	----- Flurstücksgrenze	WA - allgemeines Wohngebiet	
Wasserflächen	----- Flurstücksgrenze (Beisp.)	GESAMTE BAUFLÄCHEN	SONDERBAUFLÄCHEN
39,58 Höhen über NN	----- Nutzungsgrenze	MD - Dorfgebiet	S - Sonderflächen
		MI - Mischgebiete	SW - Wochenendgebiete
		MK - Kerngebiete	SO - Sondergebiete
III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		IV Maß der baulichen Nutzung	
o offene Bauweise	Baulinien	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
▲ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	Baugrenzen	FD Flachdach	IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
○ nur Einzelhäuser zulässig	Flurstücksgrenze (Vorschlag)	SD Satteldach	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
▲ nur Hausgruppen zulässig	FD Flachdach	45° Dachneigung (Bsp.)	0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
▲ nur Doppelhäuser zulässig	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	1,3 Baumzahl (BMZ)
g geschlossene Bauweise	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	
V Verkehrsflächen		VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
Strassenverkehrsflächen	Strassenbegrenzungslinie	GEMEINBEDARFSFLÄCHE	Kirche
Zu- und Ausfahrtsweg	Zu- und Ausfahrtsweg		Schule
Öffentliche Parkflächen	Öffentliche Parkflächen		Kindergeräten
Strassenbegrenzung	Strassenbegrenzung		Post
Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken		
VII Grün- u. landschaftliche Flächen		VIII Sonstige Festsetzungen	
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	Plangebietsgrenze	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Spielplatz	Spielplatz	Garten	Garten
Deckelgrünflächen	Deckelgrünflächen	GGG Obermischparkgaragen	GGG Obermischparkgaragen
Anlage	Anlage	Stellplätze	Stellplätze
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Tiefgaragen	Tiefgaragen
		Beh- u. Lattungrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrichtl. Zusätzen der Anlieger	Beh- u. Lattungrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrichtl. Zusätzen der Anlieger
IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung			
Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)
Rheinultraschutz	Rheinultraschutz	Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken	Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
Wasserschutzzone	Wasserschutzzone	Bäume zu pflanzen	Bäume zu pflanzen
Flächen für Bahnanlagen	Flächen für Bahnanlagen	Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen	Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
		Bezugnahme für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	Bezugnahme für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8/4 - Holzheim Münchener Straße

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 4 (3) der Bauordnungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Baugestaltung**
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - a) Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohrbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig.
 - b) Dächer**
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig; Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.
 - c) Garagen**
Die Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten.
 - d) Außenanlagen**
Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten -" gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen:
Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten, zu Gemeinbedarfs- oder Grünflächen:
Maschendrahtzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune maximal 80 cm hoch zulässig.

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

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 29. 4. 1977
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Stadtoberbaumeister

Angefertigt: Verm.-u. Katasteramt Neuss, den 29. 4. 1977
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Stadtkämmerer

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28. 1. 1977 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbescheid wurde am 28. 4. 1977 ersichtlich bekanntgemacht.
Neuss, den 29. 4. 1977
Oberbürgermeister
[Signature]
Lfd. Vermessungsdiplom

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28. 4. 1977 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(2) BBauG in der Zeit vom 6. 5. 1977 bis 6. 6. 1977 einschließlich öffentlich ausliegen.
Neuss, den 19. 7. 1977
Oberstadtdirektor
[Signature]

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(2) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 24. 6. 1977 geändert worden. Die Änderungen sind in vollster Farbe eingetragen.
Neuss, den 24. 6. 1977
Der Oberbürgermeister
[Signature]
Oberstadtdirektor
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfü- gung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 18. 12. 77
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
[Signature]
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regie- rungspräsidenten vom 18. 12. 1977 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 28. 7. 1978 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuss, den 28. 7. 1978
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 8/4 - Holzheim Münchener Straße –

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.07.1978 Es gilt die BauNVO 1968

1) Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 4 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetzes und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S.433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig

b) Dächer

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig; Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.

c) Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten.

3) Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche-Vorgarten-„ gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten, zu Gemeinbedarfs- oder Grünflächen:

Maschendrahtzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune maximal 80 cm hoch zulässig.