Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 9/3 Norf - Donaustraße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gem.§ 3(3)BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gem.§ 1(6)1 derselben VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.In den ein- u. zweigeschossig ausgewiesenen WR-Gebieten sind gem.§ 3(4)BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Garagen u. Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen.Nebenanlagen gem.§ 14(1) BauNVO sind nicht zulässig.
Für die am südwestlichen Ende der Donaustr. zur Straße "Am Goldberg" hin vorgesehene Hausgruppe(WR II ⚠ ×)ist gem.§ 21a (2) BauNVO der jeweilige Flächenanteil der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Garage ausnahmsweise der jeweiligen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

Bauweise
Gem.§ 22(4) der BaunutzungsVO wird für Teilbereiche eine von Abs.1 abweichende Bauweise festgesetzt(besondere Bauweise-b). Danach ist in den entsprechenden Teilbereichen für die zweigeschossigen Reihenhausgruppen eine einseitige Grenzbebauung entsprechend den Planeintragungen vorgesehen.
Für die an die Reihenhausgruppen anschließende eingeschossige Bebauung wird eine Grenzbebauung untereinander u.eine solche im Anschluß an die zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben.

⚠ siehe unten

Lärmschutz
Der gesamte Bereich wird wegen des v.d.Hauptverkehrsstr.u.d. Autobahn ausgehenden Verkehrslärmes gem.§ 9(1)24 BBauG als "Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes"festgesetzt. In den Aufenthaltsräumen v.Gebäuden dürfen die Anhaltswerte f. Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719-Ausgabe Okt.1973 - nicht überschritten werden.
Der erforderliche passive Schallschutz ist graphisch als Erläuterung d.textl.Festsetzungen dargestellt:
Rot gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster d.Schallschutzklasse 2 einzubauen u.f. bewohnbare Dachgeschosse die Dachstühle entsprechend schalldämmend auszuführen.
Gelb gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster d.Schallschutzklasse 1 einzubauen u.f.bewohnbare Dachgeschosse die Dachstühle entsprechend schalldämmend auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103(3)d.Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976(GV NW S.264)in Verbindung mit § 9(4)BBauG u.§ 4 der ersten DurchführungsVO zum BBauG v.29.11.1960(GV NW S.433)i.d. Fassung der VO v.21.04.1970 (GV NW S.229)folgende bauordnungsrechtl.(gestalterische)Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtl.Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise,zeilenweise einheitl. weiß bis ~~hell~~gelb ~~oder sandfarben~~ auszuführen.Bei einheitl.Ausführung ist Kalksandsteinmauerwerk im gesamten Wohnbereich gestattet.
Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton,Waschbeton,Schiefer,Putz oder Holz sind erlaubt,wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch anpassen.

Dächer
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge v.1/2 d.Trauflänge u.Drempel bis zu 0,60 m Höhe zulässig.

Garagen
Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen(2 u.mehr Einheiten) sind in Ziegelrohbau-oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Verwendung von Kalksandsteinmauerwerk ~~f.Teilbereiche~~ ist nur ~~als Ausnahme u.nur~~ für städtebaulich zusammenhängende Baugruppen gestattet.Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

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

Abweichungen von den angegebenen Maßen u.d.Verwendung v.Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitl.~~als Ausnahme~~ zulässig.

Außenanlagen
Die im Plan als "Art der Einfriedigung" gekennzeichnete Flächen sind zur öffentl.Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

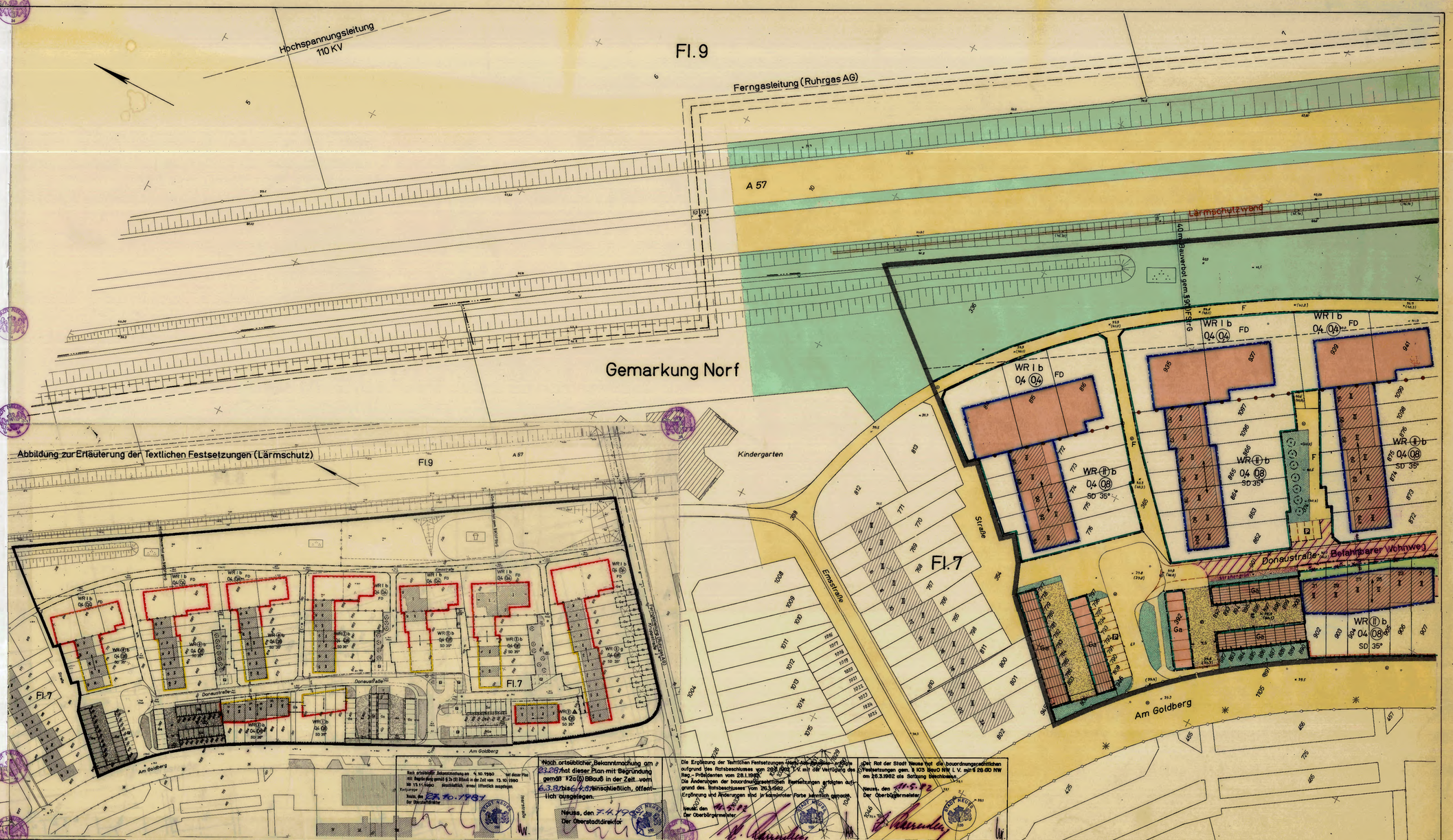
Straßenseitige Einfriedigung
Waldlattenzaun,max.0,80 m hoch;~~als Ausnahme~~ sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückw.u.seitl.Einfriedigung zw.Hausgärten u.zu Grünflächen
Maschendraht max.0,80 m hoch; ~~als Ausnahme~~ sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

Sonstige Einfriedigungen
Zwischen den Garagen a.d.Krupppstr.ist einheitl.eine Pergola als Verbindung zugelassen; die Garagenvorplätze sind nicht einzufriedigen.
Terrassentrennwände sind bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig u. gruppenweise einheitl.in Holzkonstruktion oder Metallrahmen mit Glasfüllung zugelassen.

⚠ Die einseitige Grenzbebauung betrifft nur die jeweiligen Endgrundstücke dieser Reihenhausgruppen im Bereich gilt die "geschlossene Bauweise" im Sinne von §22 Abs. 3 BauNVO.

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



Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.10.1980 hat dieser Plan nach Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 13.10.1980 bis 13.11.1980 öffentlich, ortsüblich ausgehängt. Neuss, den 23.10.1981 Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.2.81 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) BBauG in der Zeit vom 6.3.81 bis 6.4.81 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Neuss, den 7.4.1981 Der Oberstadtdirektor

Die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen (Lärmschutz) wurde gem. Ergebnis aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.6.1980 i.V. mit der Verfügung des Reg.-Präsidenten vom 28.1.1982 gem. § 10 BauG NW i.V. mit § 20.00 NW am 26.3.1982 als Satzung beschlossen.
Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.3.1982.
Ergänzung und Änderungen sind in kommender Farbe kenntlich gemacht.
Neuss, den 11.5.82 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i.V. mit § 20.00 NW am 26.3.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 11.5.82 Der Oberbürgermeister

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 9/3 No

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) der Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

Bestandsangaben: Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude u. Garagen; II IV Zahl der Vollgeschosse; Böschung; Wasserflächen; 39.58 Höhen über NN; Kreisgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 135 Flurstücksnummer (Beispiel); Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung
WOHNBAUFLÄCHEN: WS - Kleinsiedlungsgebiet; WR - Reines Wohngebiet; WA - Allgemeines Wohngebiet
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: MD - Dorfgebiete; MI - Mischgebiete; MK - Kerngebiete
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN: GE - Gewerbegebiet; GI - Industriegebiet
SONDERBAUFLÄCHEN: SW - Wochenendhausgebiete; SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: o offene Bauweise; b besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen); nur Einzelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig; nur Doppelhäuser zulässig; g geschlossene Bauweise; Baulinien; Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: FD Flachdach; SD Satteldach; PD Pultdach; 45° Dachneigung (Beispiel); Firstrichtung; Art der Einfriedigungen (siehe Textl. Festsetzungen); Einfriedigungen in Verbindung mit Pergola; Einfriedigungen bis max. 1,80m zulässig

Maß der baulichen Nutzung: III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; II/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze; (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend; ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ); 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ); 1,3 Baumassenzahl

Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen; Straßenbegrenzungslinie; F Fußweg; P öffentliche Parkflächen; (P) Straßenbahn geplant; Leitlinien (Verschiebe); Straßengrün; Straßenverkehrsfläche (Bauagenvorplatz); GEMEINBEDARFSFLÄCHE: Kirche; Schule; Kindergarten; Post

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen: ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: Spielplatz; Anlage; Friedhof; FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Sonstige Festsetzungen: Plangebietsgrenze; Abgrenzung unterschiedl. Nutzung; Ga Garagen; GGa Gemeinschaftsgaragen; St Stellplätze; TGa Tiefgaragen; Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke; Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken; Bäume zu erhalten; Bäume zu pflanzen; Flächen für Versorgungsanlagen; Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung: NSG Naturschutzgebiet; LSG Landschaftsschutzgebiet; RUR Rheinuferschutz; WSZ Wasserschutzzonen; Flächen für Bahnanlagen

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Maßstab 1:500 Blatt 1

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. 9 No

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 7.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 7.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Neuss, den 7.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.5.1979 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 7.6.1979 durch öffentliche Bekanntgemacht. Neuss, den 23.5.80 Der Oberstadtdirektor i.A. Der Oberbürgermeister

Durch Ratsbeschluß vom 29.4.77 wurde von der Beteiligung der Bürger, an der Bauleitplanung, gem. § 2a (4) Nr. 2 abgesehen. Neuss, den 23.5.80 Der Oberbürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.6.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 23.6.1980 bis 23.7.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Neuss, den 24.6.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 13.3.80 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Neuss, den 1.7.80 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 26 GO NW am 4.6.1981 als Satzung beschlossen. Neuss, den 29.11.81 Der Oberbürgermeister

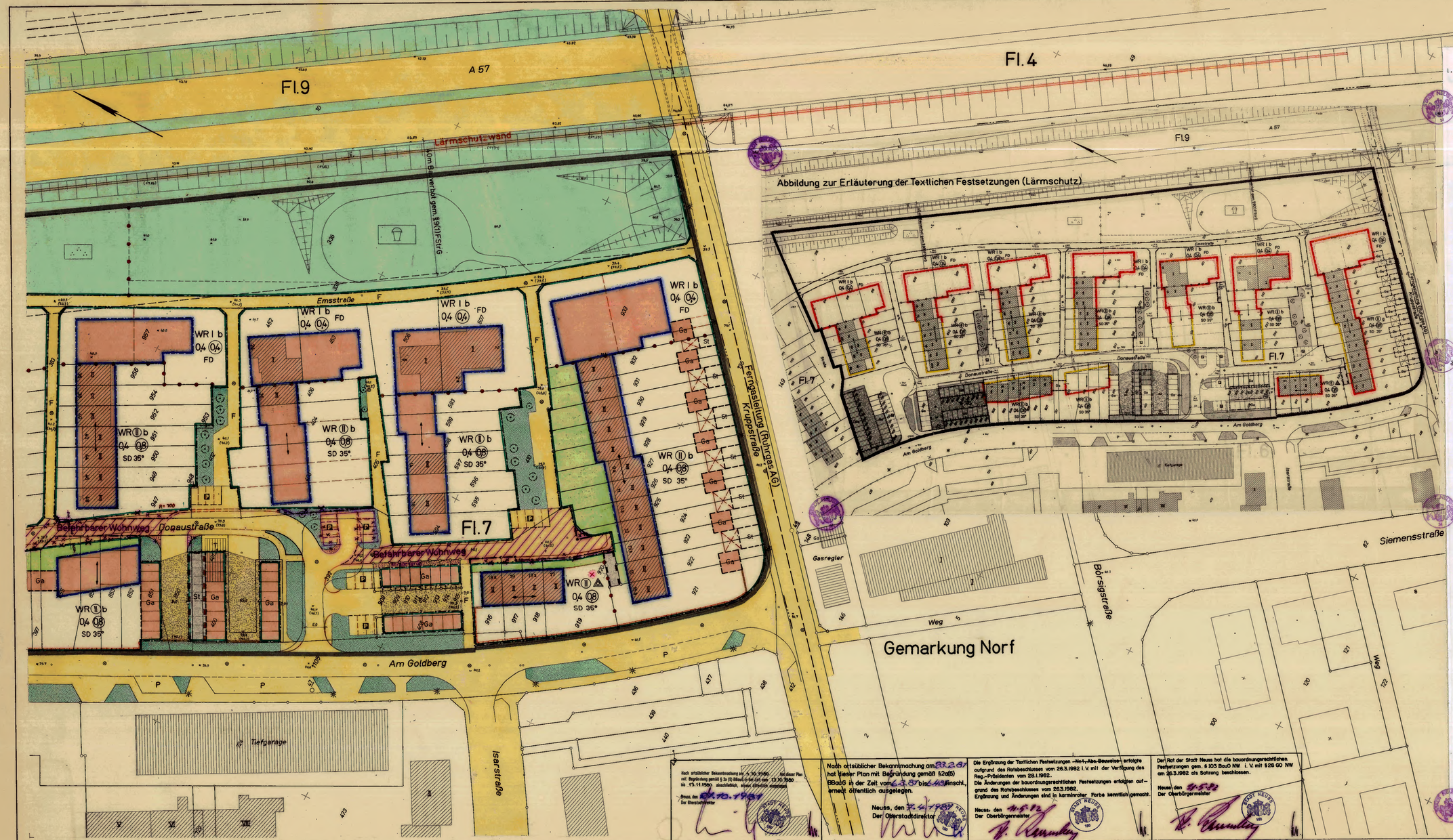
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 28.01.1982 Der Regierungspräsident in Düsseldorf

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 28.1.1982 am 26.2.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden. Neuss, den 2.12.82 Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Grevenbroich, den Der Oberkreisdirektor Im Auftrage: Dipl.-Ing. Bögershausen Ltd. Kreisbaudirektor

Ku-Dez.,Tp.K.,Sept 79

9/3 No



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 9/3 Norf - Donaustraße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gem.§ 3(3)BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gem.§ 1(6)1 derselben VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den ein- u. zweigeschossig ausgewiesenen WR-Gebieten sind gem.§ 3(4)BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Garagen u. Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Nebenanlagen gem.§ 14(1) BauNVO sind nicht zulässig.
Für die am südlichen Ende der Donaustr. zur Straße "Am Goldberg" hin vorgesehene Hausgruppe (WR II X) ist gem.§ 21a (2) BauNVO der jeweilige Flächenanteil der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Garage ausnahmsweise der jeweiligen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

Bauweise
Gem.§ 22(4) der BaunutzungsVO wird für Teilbereiche eine von Abs.1 abweichende Bauweise festgesetzt (besondere Bauweise-b). Danach ist in den entsprechenden Teilbereichen für die zweigeschossigen Reihenhausgruppen eine einseitige Grenzbebauung entsprechend den Planeintragungen vorgesehen.
Für die an die Reihenhausgruppen anschließende eingeschossige Bebauung wird eine Grenzbebauung untereinander u. eine solche im Anschluß an die zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben.
siehe unten

Lärmschutz
Der gesamte Bereich wird wegen des v.d.Hauptverkehrsstr.u.d. Autobahn ausgehenden Verkehrslärmes gem.§ 9(1)24 BBauG als "Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt. In den Aufenthaltsräumen v.Gebäuden dürfen die Anhaltswerte f. Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719-Ausgabe Okt.1973 - nicht überschritten werden.
Der erforderliche passive Schallschutz ist graphisch als Erläuterung d.textl.Festsetzungen dargestellt:
Rot gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster d.Schallschutzklasse 2 einzubauen u.f. bewohnbare Dachgeschosse die Dachstühle entsprechend schalldämmend auszuführen.
Gelb gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster d.Schallschutzklasse 1 einzubauen u.f.bewohnbare Dachgeschosse die Dachstühle entsprechend schalldämmend auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103(3)d.Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976(GV NW S.264)in Verbindung mit § 9(4)BBauG u.§ 4 der ersten DurchführungsVO zum BBauG v.29.11.1960(GV NW S.433)i.d. Fassung der VO v.21.04.1970 (GV NW S.229)folgende bauordnungsrechtl.(gestalterische)Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtl.Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, zeilenweise einheitl. weiß bis ~~hell~~gelb ~~oder sandfarben~~ auszuführen. Bei einheitl.Ausführung ist Kalksandsteinmauerwerk im gesamten Wohnbereich gestattet.
Einzelne andorsartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch anpassen.

Dächer
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge v.1/2 d.Trauflänge u.Drempel bis zu 0,60 m Höhe zulässig.

Garagen
Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 u.mehr Einheiten) sind in Ziegelrohbau-oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Verwendung von Kalksandsteinmauerwerk ~~f.Teilbereiche~~ ist nur ~~als Ausnahme u.nur~~ für städtebaulich zusammenhängende Baugruppen gestattet. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

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

Abweichungen von den angegebenen Maßen u.d.Verwendung v.Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitl. ~~als Ausnahme~~ zulässig.

Außenanlagen
Die im Plan als "Art der Einfriedigung" gekennzeichnete Flächen sind zur öffentl.Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung
Waldlattenzaun, max.0,80 m hoch; ~~als Ausnahme~~ sind Mauern 0,80 m hoch zulässig. außerdem

Rückw.u.seitl.Einfriedigung zw.Hausgärten u.zu Grünflächen
Maschendraht max.0,80 m hoch; ~~als Ausnahme~~ sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig. außerdem

Sonstige Einfriedigungen
Zwischen den Garagen a.d.Kruppstr.ist einheitl.eine Pergola als Verbindung zugelassen; die Garagenvorplätze sind nicht einzufriedigen.
Terrassentrennwände sind bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig u. gruppenweise einheitl.in Holzkonstruktion oder Metallrahmen mit Glasfüllung zugelassen.
Die einseitige Grenzbebauung beschränkt nur die jeweiligen Endgrundstücke dieser Reihenhausgruppen im übrigen gilt die "geschlossene Bauweise" im Sinne von §22Abs.3 BauNVO.

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

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.2.87 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2a(6) BBauG in der Zeit von 6.4.87 bis 6.5.87 einschl. erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 7.4.1987
Der Oberstadtdirektor

Die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen ~~Nr.1,Abs.Bauweise~~ erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.3.1982 i.V. mit der Verfügung des Reg.-Präsidenten vom 28.1.1982.
Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.3.1982.
Ergänzung und Änderungen sind in karminroter Farbe kenntlich gemacht.
Neuss, den 11.5.82
Der Oberbürgermeister:

Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 26 GO NW am 26.3.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 11.5.82
Der Oberbürgermeister:

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr.9/3No

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977(BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Maßstab 1:500 Blatt 2

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. 9 No

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39.50 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN
- WS - Kleinsiedlungsgebiet
- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- MD - Dorfgebiete
- MI - Mischgebiete
- MK - Kerngebiete

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN
- SW - Wochenendhausgebiete
- SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigungen (siehe Textl. Festsetzungen)
- Einfriedigungen in Verbindung mit Pergola
- Einfriedigungen bis max. 1,80m zulässig

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1,3 Baumassenzahl

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- P Öffentliche Parkflächen
- (39,50) Straßenhöhen geplant
- Leitlinien (Vorschlag)
- Straßengrün
- Straßenverkehrsfläche (Garagenvorplatz)

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Sonstige Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Gas Gas-Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten des RWE
- Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- T Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- WSG Wasserschutzgebiet
- LSG Landschaftsschutzgebiet
- RSG Rheinuferschutz
- WSG Wasserschutzzonen
- Flächen für Bahnanlagen

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 19.5.1980
i.V. Der Oberstadtdirektor i.A.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 19.5.1980
i.V. Der Oberstadtdirektor i.A.
Stadtvermessurgsrat Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 19.5.1980
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.4.1977 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 7.5.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 23.5.80
Der Oberbürgermeister

Durch Ratsbeschluß vom 29.4.77 wurde von der Beteiligung der Bürger, an der Bauleitplanung, gem. § 2a (4) Nr. 2 abgesehen.
Neuss, den 23.5.80
Der Oberbürgermeister:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.5.1979 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit von 23.5.1979 bis 23.6.1979 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 24.6.1980
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 26.9.80 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 5.1.81
Der Oberbürgermeister:

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 26.6.1981 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 27.10.81
Der Oberbürgermeister:

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 28.01.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 29.1.1982 am 30.1.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 1.10.82
Der Oberbürgermeister:

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Neuss, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die Höhenlage sind gemäß § 9(3) BBauG i.V. mit § 26 GO NW vom heutigen Tage genehmigt.
Neuss, den 1.10.82
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:
Dipl.-Ing. Bigenhausen
Ltd. Vermessungsdirektor

9/3 No

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 9/3 Norf
- Donaustraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 20.10.1982* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gem. § 1 (6) 1 derselben VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den ein- u. zweigeschossig ausgewiesenen WR-Gebieten sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Garagen u. Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Nebenanlagen gem. 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
Für die am südöstlichen Ende der Donaustr. zur Straße „Am Goldberg“ hin vorgesehene Hausgruppe (WR II) ist gem. § 21a (2) BauNVO der jeweilige Flächenanteil der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Garage ausnahmsweise der jeweiligen Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

Bauweise

Gem. § 22 (4) der BaunutzungsVO wird für Teilbereiche eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt (besondere Bauweise - b). Danach ist in den entsprechenden Teilbereichen für die zweigeschossigen Reihenhausgruppen eine einseitige Grenzbebauung entsprechend der Planeintragungen vorgesehen.
Für die an die Reihenhausgruppen anschließende eingeschossige Bebauung wird eine Grenzbebauung untereinander u. eine solche im Anschluß an die zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben.
Die einseitige Grenzbebauung betrifft nur die jeweiligen Endgrundstücke dieser Reihenhausgruppen. Im übrigen gilt die „ geschlossene Bauweise“ im Sinne von § 22 Abs. 3 BauNVO.

Lärmschutz

Der gesamte Bereich wird wegen des v. d. Hauptverkehrsstr. u. d. Autobahn ausgehenden Verkehrslärmes gem. § 9 (1) 24 BBauG als „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.
In den Aufenthaltsräumen v. Gebäuden dürfen die Anhaltswerte f. Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe Okt. 1973 – nicht überschritten werden.
Der erforderliche passive Schallschutz ist graphisch als Erläuterung d. textl. Festsetzungen dargestellt:

Rot gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen u.f. bewohnbare Dachgeschosse die Dachstühle entsprechend schalldämmend auszuführen.

Gelb gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen u.f. Dachgeschosse die Dachstühle entsprechend schalldämmend auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) d. Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG u. § 4 der ersten DurchführungsVO zum BBauG v. 29.11.1960 (GV NW S. 433) i.d. Fassung der VO v. 21.04.1970 (GV NW S.229) folgende bauordnungsrechtl. (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtl. Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, zeilenweise einheitl. weiß bis gelb auszuführen. Bei einheitl. Ausführung ist Kalksandsteinmauerwerk im gesamten Wohnbereich gestattet.
Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch anpassen.

Dächer

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge v. ½ d. Trauflänge u. Drempel bis zu 0,60 m Höhe zulässig.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 u. mehr Einheiten) sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Verwendung von Kalksandsteinmauerwerk ist nur für städtebaulich zusammenhängende Baugruppen gestattet. Weithin gelten folgende Festsetzungen:

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

Abweichungen von den angegebenen Maßen u.d. Verwendung v. Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichnete Flächen sind zur öffentl. Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung

Waldlattenzaun, max. 0,80 m hoch; außerdem sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückw. u. seitl. Einfriedigung zw. Hausgärten u. zu Grünflächen

Maschendraht max. 0,80 m hoch; außerdem sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

Sonstige Einfriedigungen

Zwischen den Garagen an der Kruppstraße ist einheitlich eine Pergola als Verbindung zugelassen; die Garagenvorplätze sind nicht einzufriedigen.
Terrassentrennwände sind bis zu 3,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig und gruppenweise einheitl. in Holzkonstruktion oder Metallrahmen mit Glasfüllung zugelassen.

Die aufgrund der Änderung Ratsbeschlusses vom 28.01.1982 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.