



Gemarkung Neuss

Textliche Festsetzungen
 Bebauungsplan Nr. 45/4
 - Jülicher Landstraße/Am Krausenbaum -

Die gemäß § 8 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Gemäß § 1 (7) 1 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.
 Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
 Die zulässige Geschosshöhe ist gemäß § 21 e) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
 Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen bei der 3-geschossigen Bebauung auf 15 m und bei der 2-geschossigen Bebauung auf 12 m - gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage - begrenzt.
 Für die gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen ist passiver Schallschutz vorzusehen.

1 Gebäude an der Jülicher Landstraße
 Die zur Jülicher Landstraße gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V.
 Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen.

Die zur Straße "Am Krausenbaum" gelegenen Fassaden und die zur Erschließungsstraße gelegenen mehrgeschossigen Fassadenteile liegen im Lärmpegelbereich IV.
 Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen.

Die zur Erschließungsanlage gelegenen 1-geschossigen Fassadenteile liegen im Lärmpegelbereich III.
 Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen.

2 Gebäude "Am Krausenbaum Nr.62"
 Die zur Jülicher Landstraße und zur Straße "Am Krausenbaum" gelegenen Fassadenteile liegen im Lärmpegelbereich III.
 Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

Gem. § 9 (1) 25 BauGB sind an den im Plan festgelegten Standorten Kaiserlinden (*Tilia patula*) zu pflanzen und zu unterhalten.

Nr. 45

Die in rot markierten Zeichen, Signaturen und Daten (Gesamtwert Baubereich) haben nur informativen Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 45/4

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 8.12.1980 (BauGB) i. S. 25(3) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.11.1990 (BauNVO) i. S. 27) in Verbindung mit der Planzonenverordnung vom 30.07.1981 (BauZV) i. S. 83) der Baunutzungsverordnung NW § 81.
 -Jülicher Landstraße/Am Krausenbaum-
 Maßstab 1:500
 Stand der Planunterlagen: Februar 1990

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN		VERKEHRSFLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN		SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTL. ÜBERNAHME	
Wohngebäude	Wohnfläche	WS - Wohnfläche	WR - Wohnfläche	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	o - offene Bauweise	g - geschlossene Bauweise	ID - ein als Vollgeschos	FD - Flachdach	STRAßENVERKEHRSFLÄCHE	GEM. BEDARFSFLÄCHE	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	Planungsgebiete	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Wirtschaftsgebäude	Wirtschaftsfläche	WG - Wirtschaftsfläche	WR - Wirtschaftsfläche	IV - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzelhäuser zulässig	nur Einzelhäuser zulässig	FD - Flachdach	SD - Satteldach	Öffentliche Parkfläche	Kirche	Spielplatz	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Garage	Garagefläche	GA - Garagefläche	WR - Garagefläche	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Doppelhäuser zulässig	nur Doppelhäuser zulässig	SD - Satteldach	PD - Pultdach	Fußgängerbereich	Schule	Flachdach	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Hausgruppen zulässig	nur Hausgruppen zulässig	PD - Pultdach	45° - Dachneigung (Bauweise)	Radweg	Kinderparke	Sportplatz	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Beschreibung	Beschreibung	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	45° - Dachneigung (Bauweise)	Fürstichung	Grünfläche	Schutzraum	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Baum	Baumfläche	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Fürstichung	Mauer	Grünfläche	Post	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Laubholz	Laubholzfläche	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Mauer	Mauer	Grünfläche	Post	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
39,5 Höhen über NN	39,5 Höhen über NN	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Mauer	Mauer	Grünfläche	Post	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Karstloch	Karstlochfläche	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	III - Zahl der Vollgeschosse	III/V - Anzahl der Vollgeschosse	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Mauer	Mauer	Grünfläche	Post	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 45/4
– Jülicher Landstraße / Am Krausenbaum –

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 14.04.1992 Es gilt die BauNVO 1990*

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

Gemäß § 1 (7) 1 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die zulässige Geschoßfläche ist gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen bei der 3-geschossigen Bebauung auf 15 m und bei der 2-geschossigen Bebauung auf 12 m – gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage – begrenzt.

Für die gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen ist passiver Schallschutz vorzusehen.

1. Gebäude an der Jülicher Landstraße

Die zur Jülicher Landstraße gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen.

Die zur Straße „Am Krausenbaum“ gelegenen Fassaden und die zur Erschließungsstraße gelegenen mehrgeschossigen Fassadenteile liegen im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen.

Die zur Erschließungsanlage gelegenen 1-geschossigen Fassadenteile liegen im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen.

2. Gebäude „Am Krausenbaum Nr. 62“

Die zur Jülicher Landstraße und zur Straße „Am Krausenbaum“ gelegenen Fassadenteile liegen im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster 35 dB betragen.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

Gem. § 9 (1) 25 BauGB sind an den im Plan festgelegten Standorten Kaiserlinden (*Tilia palladia*) zu pflanzen und zu unterhalten.