

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Die gemäß § 4 (3) und 6 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Lärmschutz**  
Alle Grundstücke, die an der Römerstraße oder an der Gladbacher Straße liegen, werden wegen des von diesen Straßen ausgehenden Verkehrslärmes gemäß § 9 (1) 24 BImSchG als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Die unterschiedlichen Fensterklassen sind graphisch als Erläuterung der textlichen Festsetzungen dargestellt:
- Rot gekennzeichnete Gebäudefronten: Fensterklasse III  
Blau gekennzeichnete Gebäudefronten: Fensterklasse II  
Grün gekennzeichnete Gebäudefronten: Fensterklasse I
- An allen Gebäudefronten, an denen Schallschutzfenster festgesetzt sind, sind in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen. In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauNVO in der Fassung vom 15. 7. 1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BImSchG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BImSchG 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 Ziegel- oder Ziegelverblendebauweise, helles bis erdfarben, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper gestalterisch einordnen.
- Dächer**  
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig. Dampel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet. Flachdächer sind zu bekriechen. Für die geneigten Bauteile sind ausnahmsweise auch Pull- oder Sheddächer zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**  
Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über Oberkante Gelände betragen. Die geplante Tiefgarage muß vollständig unter Gelände liegen. Abgrabungen oder Anhöhen sind nicht zulässig.
- Garagen**  
Einzelgaragen müssen sich dem Hauptbaukörper in Material und Farbe anpassen. Garagengruppen sind in Ziegel- oder Ziegelverblendebauweise in Material, Höhe und Farbgebung einheitlich mit Flachdächern auszuführen. Die Verwendung von Fertigbauteilen ist nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig. Die Dachflächen sind nach innen zu entwerfen.
- Einfriedigung**  
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Basenkanstein zu begrenzen. Für sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind Holzläune, max. 0,80 m hoch oder als Ausnahme Mauern 0,80 m hoch zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun max. 1 m hoch oder als Ausnahme Mauern als Holzzaun 1 m hoch auszuführen. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m gestattet.

Gemarkung Neuss  
Fl. 52

Bereich ohne Festsetzungen

**Für den Bereich dieses B.- Planes gilt zusätzlich noch ein Beiblatt.**

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

57/11

Nach amtlicher Bekanntmachung am 24. 3. 1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 24 (6) BImSchG in der Fassung vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 229) die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung am 11. 3. 1981 erfolgt. Neuss, den 24. 3. 1981 Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 24 (6) BImSchG durch Dringlichkeitsentscheidung vom 22. 4. 1981 geändert worden. Die Dringlichkeitsentscheidung hat der Rat der Stadt am 22. 4. 1981 bestätigt. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Neuss, den 24. 4. 1981 Der Oberbürgermeister

Die in karminrot eingetragenen Änderungen und Anregungen gemäß § 24 (6) BImSchG sind aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17. 7. 1981. Neuss, den 17. 7. 1981 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BImSchG und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauNVO i. V. mit § 28 GO NW am 17. 8. 1982 als Sitzung beschlossen. Neuss, den 17. 8. 1982 Der Oberbürgermeister

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 57/11

Zu diesem Plan gehört ein Beiblatt  
Maßstab 1 : 500

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 57, 57/0

**Bestandsangaben**

Wohngebäude	Kreisgrenze
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	Gemarkungsgrenze
II IV Zahl der Vollgeschosse	Flurgrenze
Abzählung	Flurstücksgrenze
Wasserflächen	135 Flurstücksnr. (Beispiel)
90,00 Höhen über NN	Messungsgrenze

**Art der baulichen Nutzung**

<b>WS</b> Wohnflächen - Kleinsiedlungsgebiet <b>WR</b> - Reines Wohngebiet <b>WA</b> - Allgemeines Wohngebiet	<b>GE</b> Gewerbegebiet <b>GI</b> - Industriegebiet
<b>GEMISCHTE BAUFÄCHEN</b> - Dorfgebiete <b>MD</b> - Mischgebiete <b>MI</b> - Mischgebiete <b>MK</b> - Kerngebiete	<b>SONDERBAUFÄCHEN</b> <b>SW</b> - Wochenendhausgebiete <b>SO</b> - Sondergebiete

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise	FD Flachdach
na nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	SD Satteldach
na nur Einzelhäuser zulässig	PD Pultdach
na nur Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung (steil)
na nur Doppelhäuser zulässig	Fastfriedung
na geschlossene Bauweise	Art der Einfriedigungen (siehe Text Festsetzungen)
Baulinien	
Baugrenzen	

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

FD Flachdach	II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
SD Satteldach	II/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
PD Pultdach	III Zahl der Vollgeschosse zwingend
45° Dachneigung (steil)	II ein als Vollgeschoss anzuerkennendes Dachgeschoss
Fastfriedung	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Art der Einfriedigungen	0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
	1,3 Baumstammzahl

**Maß der baulichen Nutzung**

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Verkehrsflächen
II/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze	Straßenverkehrsflächen
III Zahl der Vollgeschosse zwingend	Straßenbegrenzungsline
II ein als Vollgeschoss anzuerkennendes Dachgeschoss	Zu- und Ausfahrtsverbot
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Öffentliche Parkflächen
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)	Straßenhöhen geplant
1,3 Baumstammzahl	Leitlinien (vorwiegend)
	Haltestelle
	Streifengrün

**Verkehrsmittel**

Kirche	Kindergarten
Schule	Post

**Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

GEMEINBEDARFSFLÄCHE	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
Kirche	Spielplatz
Schule	Anlage
Kindergarten	Friedhof
Post	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

**Grün- u. landwirtschaftliche Flächen**

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	Sonstige Festsetzungen
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Spielplatz	Fläche für besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BImSchG
Anlage	Bäume zu erhalten
Friedhof	Bäume zu pflanzen
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Flächen für Versorgungsanlagen (Gemeinschaft)

**Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Planbegrenzung	Fläche für besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BImSchG
Tiergarage	Bäume zu erhalten
Garage	Bäume zu pflanzen
Gemeinschaftsgarage	Flächen für Versorgungsanlagen (Gemeinschaft)
Stellplätze	
Gemeinschaftsstellplätze	
Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken	
Geb.-, Fabr.- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	

**Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung**

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	Waterschutzgebiet
	Landeschutzgebiet
	Rheinufererschutz
	Wasserschutzzone
	Flächen für Bahnanlieger

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 23. 11. 1980  
i.V. Der Oberstadtdirektor  
Belgordner

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch -  
Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte,  
Neuauftragung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.  
Neuss, den 23. 11. 1980  
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BImSchG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 22. 4. 1981 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 23. 2. 1981 ortsüblich bekanntgemacht.  
Neuss, den 22. 4. 1981  
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Plan-entwurf erfolgte gemäß § 24 BImSchG in der Zeit vom 23. 2. 1981 bis 23. 2. 1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 11. 3. 1981.  
Neuss, den 24. 3. 1981  
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22. 4. 1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 24 (6) BImSchG in der Zeit vom 23. 2. 1981 bis 23. 2. 1981 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung am 11. 3. 1981 erfolgt.  
Neuss, den 24. 4. 1981  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 24 (6) BImSchG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 17. 7. 1981 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.  
Neuss, den 17. 7. 1981  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BImSchG mit Verfü-  
gung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 17. 8. 1982  
Der Oberbürgermeister

Gemäß § 12 BImSchG ist die Genehmigung des Rege-  
lungspräsidenten vom 17. 8. 1982 als Sitzung beschlossen.  
Neuss, den 17. 8. 1982  
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die bauliche Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 Bau NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 17. 8. 1982  
Der Oberbürgermeister

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 57/11  
– Gladbacher Straße –

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.08.1982 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 4 (3) und 6 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### Lärmschutz

Alle Grundstücke, die an der Römerstraße oder an der Gladbacher Straße liegen, werden wegen des von diesen Straßen ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutze vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Die unterschiedlichen Fensterklassen sind graphisch als Erläuterung der textlichen Festsetzungen dargestellt:

Rot gekennzeichnete Gebäudefronten: Fensterklasse III ,

Blau gekennzeichnete Gebäudefronten: Fensterklasse II ,

Grün gekennzeichnete Gebäudefronten: Fensterklasse I .

An allen Gebäudefronten, an denen Schallschutzfenster festgesetzt sind, sind in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

In den Aufenthaltsräumen von Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe 1973 – nicht überschritten werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu reichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauONW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 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. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

### Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise \* auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper gestalterisch einordnen.

### Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet. Flachdächer sind zu bekiesen. \*

### Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über Oberkante Gelände betragen. Die geplante Tiefgarage muß vollständig unter Gelände liegen. Abgrabungen oder Anschüttungen sind nicht zulässig.

## **Garagen**

Einzelgaragen müssen sich dem Hauptbaukörper in Material und Farbe anpassen. Garagengruppen sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise in Material, Höhe und Farbgebung einheitlich mit Flachdächern auszuführen. Die Verwendung von Fertigbauteilen ist nur gruppenweise einheitlich \* zulässig. Die Dachflächen sind nach innen zu entwässern.

## **Einfriedigung**

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

Für sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind Holzzäune, max. 0,80 m hoch oder \* Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun max. 1 m hoch \* oder als Holzzaun 1 m hoch auszuführen.

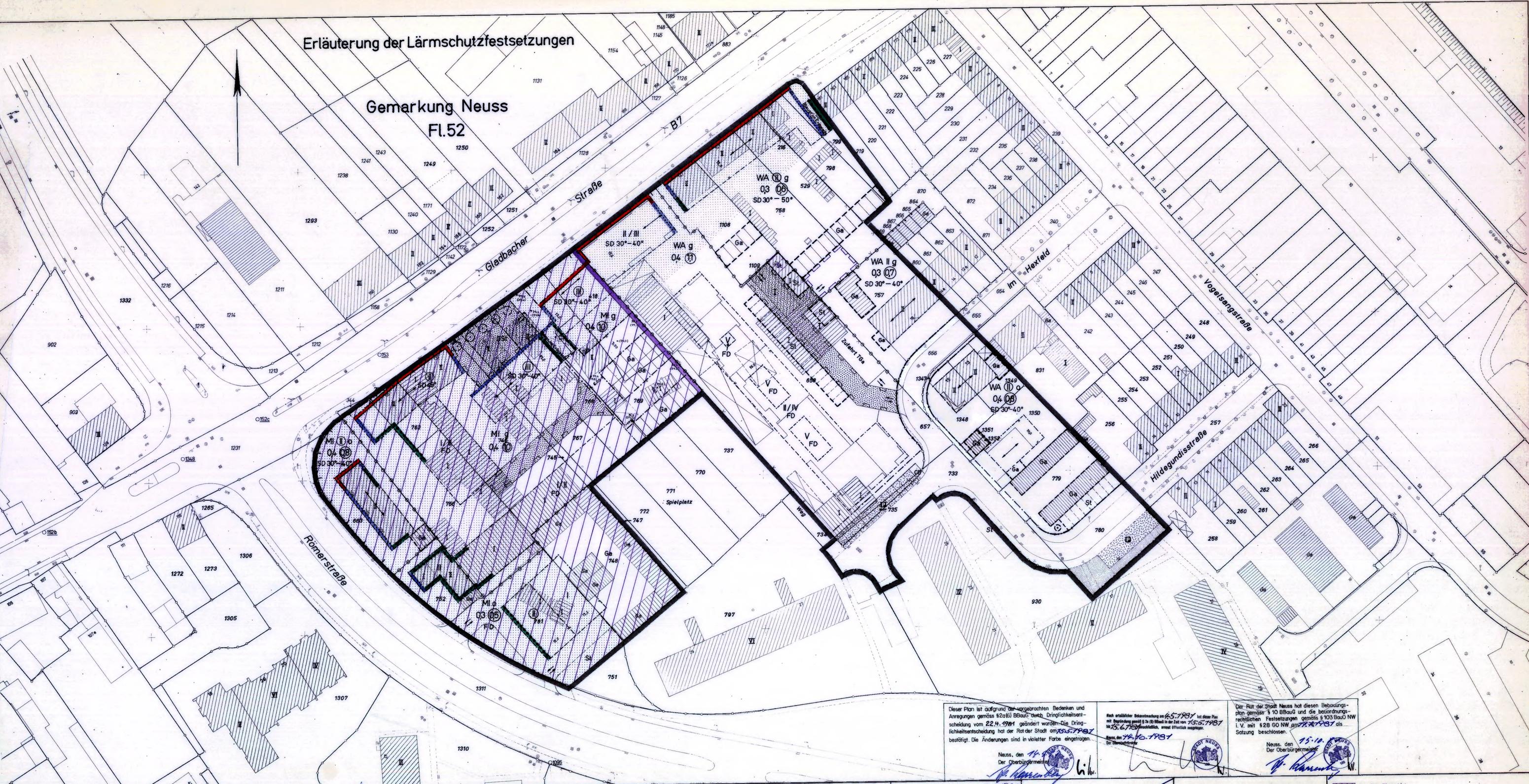
Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m gestattet.

**\* Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17.7.1981 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.**

siehe auch Bebauungsplan 57/11 Beiblatt – Erläuterungen der Lärmschutzfestsetzungen –
------------------------------------------------------------------------------------------

Erläuterung der Lärmschutzfestsetzungen

Gemarkung Neuss  
Fl. 52



Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG nach Dringlichkeitsentscheidung vom 22.11.1981 geändert worden. Die Dringlichkeitsentscheidung hat der Rat der Stadt Neuss am 25.11.1981 bestätigt. Die Änderungen sind in vierter Farbe eingetragen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.11.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 25.11.1981 bis 03.12.1981 einschließlich öffentlich ausliegen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.11.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 24.11.1981 bis 02.12.1981 einschließlich öffentlich ausliegen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.11.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 04.11.1981 bis 03.12.1981 einschließlich, eingeschränkt erneut öffentlich ausliegen.

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß § 2a(7) BBauG wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

Aus dem Plangebiet herangezogen

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 57/11

Passiver Lärmschutz  
— Fensterklasse III  
— Fensterklasse II  
— Fensterklasse I

Beiblatt  
Maßstab 1: 500

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bestehenden Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere zucker Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 57, 57/9

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.11.1980  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Beigeordneter

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 17.11.1980  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Stadtdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergleichen - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei sind.

Neuss, den 17.11.1980  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Lfd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.11.1980 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 23.11.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den 25.11.1980  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Lfd. Vermessungsdirektor

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 24.11.1981 bis 03.12.1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 17.11.1980.

Neuss, den 24.11.1981  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Lfd. Vermessungsdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.11.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 23.11.1981 bis 03.12.1981 einschließlich öffentlich ausliegen.

Neuss, den 23.11.1981  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Lfd. Vermessungsdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.11.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 04.11.1981 bis 03.12.1981 einschließlich, eingeschränkt erneut öffentlich ausliegen.

Neuss, den 04.11.1981  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.V. *[Signature]*  
 Lfd. Vermessungsdirektor

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß § 2a(7) BBauG wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

Neuss, den ...  
 Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 17.11.1981 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 17.11.1981  
 Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verlegung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Neuss, den 17.11.1981  
 Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 17.11.1981 am 13.12.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den 17.11.1981  
 Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die Aussehen Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 Bau NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.

Neuss, den 08.04.1982  
 Der Oberbürgermeister  
 i.V. *[Signature]*  
 Lfd. Vermessungsdirektor