

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 57/19  
-Gladbacher-/Römerstraße-

Die gemäß § 4(3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellplätze sind gem. § 12(6) BauNVO nur in der ausgewiesenen Tiefgarage zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig.

Gem. § 16(3) BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m, gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt.

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

Gem. § 9(1)24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

- liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.
- liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.
- liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.
- liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

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

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

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zum Hausgrundstück Gladbacher Straße Nr. 133 ist zum Schutz vor Gewerbelärm gem. § 9(1)24 BauGB eine 3,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten.

Gem. § 9(1)25 BauGB ist die Fläche der Tiefgarage, soweit sie nicht für notwendige Frischluftwege oder Freizeite befestigt ist, mit Erde bzw. Substrat aufzudecken und dauerhaft zu bepflanzen.

**STADT NEUSS**

**Bebauungsplan Nr. 57/19**

Gemäß dem Hauptentscheid vom 08.12.1988 (88/201) § 22(5) der BauNVO-Verordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (89/8) 1. S. 132) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (81/6) 1. S. 833 und der Bauordnung NW § 81.

**-Gladbacher-/Römerstraße-**

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: Februar 1993

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Planungsbereich gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 57.

**BESTANDSANGABEN**

Wohngebiete  
Wirtschaftsgebiete  
Garage  
Zahl der Vollgeschosse  
Beschreibung  
Baum  
Latene  
Höhener NN  
30,5  
Kanalisation

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WOHNBAUBEREICHE**  
WS - Wohnsiedlungsgebiet  
WR - Reines Wohngebiet  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
WB - Besonderes Wohngebiet

**GEWERBLICHE BAUBEREICHE**  
GE - Gewerbegebiet  
GI - Industriegebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
MD - Mischgebiet  
MI - Mischgebiet  
MK - Kerngebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
SO - Sondergebiet  
SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Folgen Entwurf: Stadtplanungamt Neuss, dem 27.11.1993  
Stadtdekanat  
Angestellter: Vermessungsamt Neuss, dem 10.11.1993  
Stadtdekanat  
Angestellter: Vermessungsamt Neuss, dem 10.11.1993  
Stadtdekanat

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

TH Traufhöhe (Hochgrenze)  
FH Firsthöhe (Hochgrenze)  
OK Oberkante der baulichen Anlage (Hochgrenze)  
LH Lichte Höhe der Durchfahrt

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o offene Bauweise  
n nur Einzelhäuser zulässig  
n+ nur Doppelhäuser zulässig  
n+ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

g geschlossene Bauweise (siehe Text Fern.)  
b Bauweisen  
Baugrenzen

**BAUDININGSRECHTL. FESTSETZUNGEN**

ID ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschoss  
FD Flachdach  
SD Satteldach  
PD Pultdach  
AS Dachneigung (ausser Flachdach)

**VERKEHRSLINIEN, VERKEHRSMITTEL**

Offentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Radweg  
Straßenbahn  
Straßenbahnwechsellager  
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt  
Straßenbahnwechsellager  
Ein- und Ausfahrten

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Fläche für den Gemeinbedarf  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schule  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schutzbauwerk  
Post  
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN**

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
Spielplatz  
Sportplatz  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
FLÄCHE FÜR WALD

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Fläche für den- Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Lärmabschirmwand (gem. BauNVO)  
FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN  
FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN

**NACHRICHT, ÜBERNAHME**

Landschutzgebiet  
Wasserschutzzone  
Fläche für Bahnanlagen  
Hochspannungsfeld mit Schutzstreifen  
Planfeststellung nach dem FStG

SAN Sanierungsgebiet  
Sanierungsgebiet  
Einweissanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.  
zu besitzende Gebäude

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WOHNBAUBEREICHE**  
WS - Wohnsiedlungsgebiet  
WR - Reines Wohngebiet  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
WB - Besonderes Wohngebiet

**GEWERBLICHE BAUBEREICHE**  
GE - Gewerbegebiet  
GI - Industriegebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
MD - Mischgebiet  
MI - Mischgebiet  
MK - Kerngebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
SO - Sondergebiet  
SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Folgen Entwurf: Stadtplanungamt Neuss, dem 27.11.1993  
Stadtdekanat  
Angestellter: Vermessungsamt Neuss, dem 10.11.1993  
Stadtdekanat

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

TH Traufhöhe (Hochgrenze)  
FH Firsthöhe (Hochgrenze)  
OK Oberkante der baulichen Anlage (Hochgrenze)  
LH Lichte Höhe der Durchfahrt

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o offene Bauweise  
n nur Einzelhäuser zulässig  
n+ nur Doppelhäuser zulässig  
n+ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

g geschlossene Bauweise (siehe Text Fern.)  
b Bauweisen  
Baugrenzen

**BAUDININGSRECHTL. FESTSETZUNGEN**

ID ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschoss  
FD Flachdach  
SD Satteldach  
PD Pultdach  
AS Dachneigung (ausser Flachdach)

**VERKEHRSLINIEN, VERKEHRSMITTEL**

Offentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Radweg  
Straßenbahn  
Straßenbahnwechsellager  
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt  
Straßenbahnwechsellager  
Ein- und Ausfahrten

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Fläche für den Gemeinbedarf  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schule  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schutzbauwerk  
Post  
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN**

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
Spielplatz  
Sportplatz  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
FLÄCHE FÜR WALD

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Fläche für den- Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Lärmabschirmwand (gem. BauNVO)  
FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN  
FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN

**NACHRICHT, ÜBERNAHME**

Landschutzgebiet  
Wasserschutzzone  
Fläche für Bahnanlagen  
Hochspannungsfeld mit Schutzstreifen  
Planfeststellung nach dem FStG

SAN Sanierungsgebiet  
Sanierungsgebiet  
Einweissanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.  
zu besitzende Gebäude

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WOHNBAUBEREICHE**  
WS - Wohnsiedlungsgebiet  
WR - Reines Wohngebiet  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
WB - Besonderes Wohngebiet

**GEWERBLICHE BAUBEREICHE**  
GE - Gewerbegebiet  
GI - Industriegebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
MD - Mischgebiet  
MI - Mischgebiet  
MK - Kerngebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
SO - Sondergebiet  
SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Folgen Entwurf: Stadtplanungamt Neuss, dem 27.11.1993  
Stadtdekanat  
Angestellter: Vermessungsamt Neuss, dem 10.11.1993  
Stadtdekanat

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

TH Traufhöhe (Hochgrenze)  
FH Firsthöhe (Hochgrenze)  
OK Oberkante der baulichen Anlage (Hochgrenze)  
LH Lichte Höhe der Durchfahrt

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o offene Bauweise  
n nur Einzelhäuser zulässig  
n+ nur Doppelhäuser zulässig  
n+ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

g geschlossene Bauweise (siehe Text Fern.)  
b Bauweisen  
Baugrenzen

**BAUDININGSRECHTL. FESTSETZUNGEN**

ID ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschoss  
FD Flachdach  
SD Satteldach  
PD Pultdach  
AS Dachneigung (ausser Flachdach)

**VERKEHRSLINIEN, VERKEHRSMITTEL**

Offentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Radweg  
Straßenbahn  
Straßenbahnwechsellager  
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt  
Straßenbahnwechsellager  
Ein- und Ausfahrten

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Fläche für den Gemeinbedarf  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schule  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schutzbauwerk  
Post  
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN**

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
Spielplatz  
Sportplatz  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
FLÄCHE FÜR WALD

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Fläche für den- Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Lärmabschirmwand (gem. BauNVO)  
FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN  
FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN

**NACHRICHT, ÜBERNAHME**

Landschutzgebiet  
Wasserschutzzone  
Fläche für Bahnanlagen  
Hochspannungsfeld mit Schutzstreifen  
Planfeststellung nach dem FStG

SAN Sanierungsgebiet  
Sanierungsgebiet  
Einweissanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.  
zu besitzende Gebäude

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WOHNBAUBEREICHE**  
WS - Wohnsiedlungsgebiet  
WR - Reines Wohngebiet  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
WB - Besonderes Wohngebiet

**GEWERBLICHE BAUBEREICHE**  
GE - Gewerbegebiet  
GI - Industriegebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
MD - Mischgebiet  
MI - Mischgebiet  
MK - Kerngebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
SO - Sondergebiet  
SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Folgen Entwurf: Stadtplanungamt Neuss, dem 27.11.1993  
Stadtdekanat  
Angestellter: Vermessungsamt Neuss, dem 10.11.1993  
Stadtdekanat

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

TH Traufhöhe (Hochgrenze)  
FH Firsthöhe (Hochgrenze)  
OK Oberkante der baulichen Anlage (Hochgrenze)  
LH Lichte Höhe der Durchfahrt

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o offene Bauweise  
n nur Einzelhäuser zulässig  
n+ nur Doppelhäuser zulässig  
n+ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

g geschlossene Bauweise (siehe Text Fern.)  
b Bauweisen  
Baugrenzen

**BAUDININGSRECHTL. FESTSETZUNGEN**

ID ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschoss  
FD Flachdach  
SD Satteldach  
PD Pultdach  
AS Dachneigung (ausser Flachdach)

**VERKEHRSLINIEN, VERKEHRSMITTEL**

Offentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Radweg  
Straßenbahn  
Straßenbahnwechsellager  
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt  
Straßenbahnwechsellager  
Ein- und Ausfahrten

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Fläche für den Gemeinbedarf  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schule  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Schutzbauwerk  
Post  
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN**

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
Spielplatz  
Sportplatz  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
FLÄCHE FÜR WALD

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Fläche für den- Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsbereich zugunsten der Anlieger  
Lärmabschirmwand (gem. BauNVO)  
FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN  
FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN

**NACHRICHT, ÜBERNAHME**

Landschutzgebiet  
Wasserschutzzone  
Fläche für Bahnanlagen  
Hochspannungsfeld mit Schutzstreifen  
Planfeststellung nach dem FStG

SAN Sanierungsgebiet  
Sanierungsgebiet  
Einweissanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.  
zu besitzende Gebäude

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WOHNBAUBEREICHE**  
WS - Wohnsiedlungsgebiet  
WR - Reines Wohngebiet  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
WB - Besonderes Wohngebiet

**GEWERBLICHE BAUBEREICHE**  
GE - Gewerbegebiet  
GI - Industriegebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
MD - Mischgebiet  
MI - Mischgebiet  
MK - Kerngebiet

**SONDERBAUBEREICHE**  
SO - Sondergebiet  
SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Folgen Entwurf: Stadtplanungamt Neuss, dem 27.11.1993  
Stadtdekanat  
Angestellter: Vermessungsamt Neuss, dem 10.11.1993  
Stadtdekanat

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 57/19  
– Gladbacher-/Römerstraße –

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 08.12.1994 Es gilt die BauNVO 1990

Die gemäß § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur in der ausgewiesenen Tiefgarage zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gem. § 16 (3) BauVNO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m, gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt.

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

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

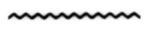
Die Fassaden mit der Kennzeichnung



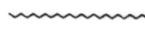
liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{wes}$  für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.



liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{wes}$  für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.



liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{wes}$  für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.



liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{wes}$  für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

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

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

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zum Hausgrundstück Gladbacher Straße Nr. 133 ist zum Schutz vor Gewerbelärm gem. § 9 (1) 24 BauGB eine 3,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten.

Gem. § 9 (1) 25 BauGB ist die Fläche der Tiefgarage, soweit sie nicht für notwendige Erschließungswege oder Freisitze befestigt ist, mit Erde bzw. Substrataufbau abzudecken und dauerhaft zu bepflanzen.