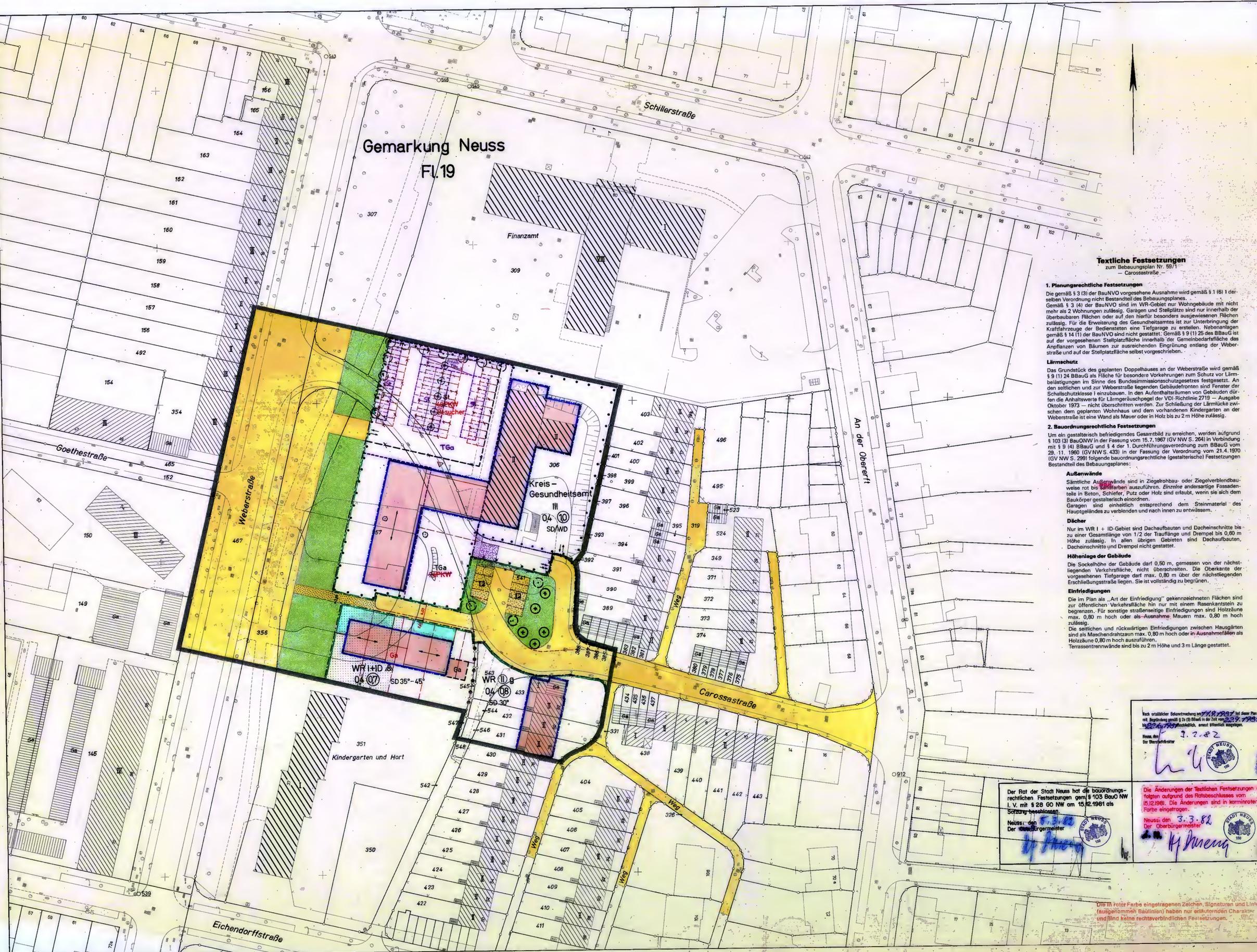


Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere in der Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 59



Gemarkung Neuss
Fl. 19

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 59/1
- Carossastraße -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) I der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind im WR-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die Erweiterung des Gesundheitsamtes ist zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge der Bediensteten eine Tiefgarage zu erstellen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht gestattet. Gemäß § 9 (1) 25 des BBAUG ist auf der vorgesehenen Stellplatzfläche innerhalb der Gemeinbedarffläche das Anpflanzen von Bäumen zur ausreichenden Einringung entlang der Weberstraße und auf der Stellplatzfläche selbst vorgeschrieben.

Lärmschutz
Das Grundstück des geplanten Doppelhauses an der Weberstraße wird gemäß § 9 (1) 24 BBAUG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes festgesetzt. An den seitlichen und zur Weberstraße liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse I einzubauen. In den Außenbalkontüren von Gebäuden dürfen die Anbauelemente für Lärmrückkopplung der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden. Zur Schließung der Lärmücke zwischen dem geplanten Wohnhaus und dem vorhandenen Kindergarten an der Weberstraße ist eine Wand aus Mauer oder in Holz bis zu 2 m Höhe zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauONW in der Fassung vom 15.7.1967 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBAUG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBAUG vom 28.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.1.1970 (GV NW S. 228) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise rot bis braunfarben auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen. Garagen sind einheitlich entsprechend dem Steinmaterial des Hauptgebäudes zu verblenden und nach innen zu entwässern.

Dächer
Nur im WR I + ID-Gebiet sind Dachaufbauten und Dachschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufhöhe und Dremel bis 0,80 m Höhe zulässig. In allen übrigen Gebieten sind Dachaufbauten, Dachschnitte und Dremel nicht gestattet.

Höhenlage der Gebäude
Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,80 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanteinsten zu begrenzen. Für sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind Holzzaune max. 0,80 m hoch oder als-Ausnahme Mauern max. 0,80 m hoch zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen zwischen Hauptgärten sind als Mauerstrich max. 0,80 m hoch oder in Ausnahmefällen als Holzzaune 0,80 m hoch auszuführen. Terrassentrennwände sind bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge gestattet.

Einfriedigungen
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanteinsten zu begrenzen. Für sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind Holzzaune max. 0,80 m hoch oder als-Ausnahme Mauern max. 0,80 m hoch zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen zwischen Hauptgärten sind als Mauerstrich max. 0,80 m hoch oder in Ausnahmefällen als Holzzaune 0,80 m hoch auszuführen. Terrassentrennwände sind bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge gestattet.

Bestandsangaben		Art der baulichen Nutzung	
Wohngebäude	Kreuzgrenze	WOHNAUFÄCHEN	GEWERBLICHE BAUFÄCHEN
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	Gemarkungsgrenze	WR - Reines Wohngebiet	GE - Gewerbegebiet
II - IV Zahl der Vollgeschosse	Flurgrenze	WA - Allgemeines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
Beschung	Flurstücksgrenze	GEMISCHTE BAUFÄCHEN	
Wasserflächen	Flurstücknummer	MD - Dorfgebiete	SW - Wochenendausgehete
30,00 Höhen über NN	Wohnungszahl	MI - Mischgebiete	SO - Sondergebiete
		MK - Kerngebiete	

Bauweise, Bauformen u. -grenzen	Bauordnungsrechtl. Festsetzung	Maß der baulichen Nutzung
offene Bauweise	FD Flachdach	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.	SD Satteldach	III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
nur Einzelhäuser zulässig	PD Puttdach	III Zahl der Vollgeschosse zwingend
nur Hausgruppen zulässig	Dachneigung (Dauer)	ID Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss
nur Doppelhäuser zulässig	Flurstück	0,4 Grundflächenzahl (GFZ)
geschlossene Bauweise	Art der Einfriedigung (siehe textl. Festsetzungen)	0,6 Beschaffenheitszahl (GFZ)
Bauweisen		1,3 Baumassenzahl

Vorkrafftflächen	Einrichtungen für den Gemeinbedarf
Straßenverkehrsflächen	GEMEINBEDARFSFLÄCHE
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)	Kirche
Straßengrün	Schule
Straßenbegrenzungswand	Kindergarten
Zu- und Abfahrtsrampen	Post
Öffentliche Parkflächen	
Streifenhöhen geplant	
Leitlinien (Vorzeichen)	
Haltelinie	

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	Sonstige Festsetzungen
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	Planungsgrenze
Spielplatz	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Anlage	Garagen
Friedhof	Gemeinschaftsgaragen
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Stellplätze
	Tiefgaragen
	Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf dem Baugrundstück
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
	Räume für besondere Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBAUG
	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Flächen für Versorgungsanlagen

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 26.7.1981
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter
[Signature]

Angemeldet: Vermessungsamt Neuss, den 26.7.1981
Der Oberstadtdirektor
i.V.
[Signature]

Neuss, den 26.7.1981
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAUG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 12.7.1980 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 10.7.1981 öffentlich bekanntgemacht.

Neuss, den 22.7.81
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.7.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAUG in der Zeit vom 23.7.1981 bis 23.8.1981 einschließlich öffentlich eingetragener Änderungen in 11 Vorlagen eingetragener.

Neuss, den 24.8.1981
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG i.V. mit § 28 GO NW am 15.12.1981 als Sitzung beschlossen.

Neuss, den 15.12.1981
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Neuss, den 11.1.82
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 12 BBAUG mit Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.5.1982 öffentlich bekanntgemacht worden.

Neuss, den 23.5.1982
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 13 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Grevenbroich, den 14.02.1982
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:
[Signature]

Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauONW i.V. mit § 28 GO NW am 15.12.1981 als Sitzung beschlossen.

Neuss, den 15.12.1981
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen erfolgen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.12.1981. Die Änderungen sind in korrolierter Farbe eingetragen.

Neuss, den 3.3.82
Der Oberbürgermeister
[Signature]

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 59/1
– Carossastraße –

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.12.1982 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind im WR-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die Erweiterung des Gesundheitsamtes ist zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge der Bediensteten eine Tiefgarage zu erstellen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht gestattet. Gemäß § 9 (1) 25 des BBauG ist auf der vorgesehenen Stellplatzfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche das Anpflanzen von Bäumen zur ausreichenden Eingrünung entlang der Weberstraße und auf der Stellplatzfläche selbst vorgeschrieben.

Lärmschutz

Das Grundstück des geplanten Doppelhauses an der Weberstraße wird gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. An den seitlichen und zur Weberstraße liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse I einzubauen. In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden. Zur Schließung der Lärmlücke zwischen dem geplanten Wohnhaus und dem vorhandenen Kindergarten an der Weberstraße ist eine Wand als Mauer oder in Holz bis zu 2 m Höhe zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauONW in der Fassung vom 15.7.1967 (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. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise rot bis * braun auszuführen. *Einzelne* andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Garagen sind einheitlich entsprechend dem Steinmaterial des Hauptgeländes zu verblenden und nach innen zu entwässern.

Dächer

Nur im WR I + ID-Gebiet sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge und Drempel bis 0,60 m Höhe zulässig. In allen übrigen Gebieten sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempel nicht gestattet.

Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,50 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Oberkante der vorgesehenen Tiefgarage darf max. 0,80 m über der nächstliegenden Erschließungsstraße liegen. Sie ist vollständig zu begrünen.

Einfriedigungen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentliche Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Für sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind Holzzäune max. 0,80 m hoch oder * Mauern max. 0,80 m hoch zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen zwischen Hausgärten sind als Maschendrahtzaun max. 0,80 m hoch oder * als Holzzäune 0,80 m hoch auszuführen.

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

**** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.12.1981 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***