



Textliche Festsetzungen
 Bebauungsplan Nr. 133/4
 Adolf-Flecken-Straße

Der Bebauungsplan Nr. 133/1 – Adolf-Flecken-Straße wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1. Geschosshöhe und überbaubare Fläche**
 Für die auf der Nord-Ost-Seite der Adolf-Flecken-Straße festgesetzte 3-geschosig überbaubare Fläche wird die Geschosshöhe auf 4 festgesetzt. Für die auf der Nord-Ost-Seite der Adolf-Flecken-Straße festgesetzte 4-geschosig überbaubare Fläche wird die Geschosshöhe auf 4 und 5 festgesetzt. Die überbaubare Fläche für das 5. Geschoss wird in der Tiefe auf 10,00 m beschränkt. Die Einschränkung wird durch Zurücknahme der Baugrenze an der Adolf-Flecken-Straße um 2,00 m erreicht. Die Traufhöhe darf bei 4 Geschossen 14,00 m und bei 5 Geschossen 16,75 m nicht überschreiten.
- 2. Geschosflächenzahl (GFZ)**
 Gemäß § 17 (9) und (10) der BauNVO wird die zulässige Geschosflächenzahl für den Bereich Krefelder-, Schwann-, Adolf-Flecken-, Kapitelstraße von 2,4 auf 2,8 heraufgesetzt.
- 3. Nutzungsart**
 Nach § 7 (4) 1 der BauNVO sind innerhalb der Kerngebiete oberhalb des 4. Geschosses nur Wohnungen zulässig.
- 4. Gemäß § 21a (5) der BauNVO wird die zulässige Geschosfläche um die Flächen der unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen erhöht.**
- 5. Zu- und Ausfahrten**
 Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133/1 werden zu Ziffer 3 – Erschließung – wie folgt geändert:
 „Auf der Nordostseite der Adolf-Flecken-Straße im Abschnitt Kapitel-/Schwannstraße sind Zu- und Ausfahrten nur an den dargestellten Stellen in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
 Ausnahmsweise können Zu- und Ausfahrten bis zu einem Drittel der Grundstücksbreite zugelassen werden.“
- 6. Alle übrigen Festsetzungen, einschließlich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133/1 bleiben unverändert.**
 Die im Plan rot dargestellten Festsetzungen dienen der Erläuterung zu Punkt 1 (Geschosshöhe und überbaubare Fläche) und Punkt 5 (Zu- und Ausfahrten) der Textlichen Festsetzungen.

Für diesen Teilbereich des B.- Planes 133/4 gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 133/5.

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 133/1.

Für diesen Teilbereich des B.- Planes 133/4 gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 430A.

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 133/4		Bestandsangaben		Art der baulichen Nutzung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		Maß der baulichen Nutzung		Verkehrsfächen		Einrichtungen für den Gemeinbedarf		Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		Sonstige Festsetzungen		Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung			
		Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen Höhen über NN		Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer (beschriftet) Nutzungsgrenze		GEMISCHTE BAULÄCHEN Kerngebiete		geschlossene Bauweise Baugrenzen		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)		Zu- und Ausfahrtsverbot des Bebauungsplanes Nr. 133		Planbegrenzung des B.- Planes Nr. 133/1 Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken									
Maßstab 1 : 500		Für den Entwurf: Stadtplanningamt Neuss, den 24.06.1980 Der Oberstadtdirektor i.A.		Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergütung – 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 24.6.1980 Der Oberstadtdirektor i.A.		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.11.1979 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 23.11.1979 öffentlich bekanntgemacht. Neuss, den 23.11.1979 Der Oberbürgermeister		Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 23.11.1979 bis 29.11.1979. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 19.11.1979. Neuss, den 23.11.1979 Der Oberstadtdirektor		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.11.1979 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 23.11.1979 bis 29.11.1979 einschließlich öffentlich ausgelegt. Neuss, den 23.11.1979 Der Oberstadtdirektor		Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.11.1979 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Neuss, den 23.11.1979 Der Oberbürgermeister		Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 26 GO NW am 23.11.1979 als Satzung beschlossen. Neuss, den 23.11.1979 Der Oberbürgermeister		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 25.06.1981 Regierungspräsident		Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 25.06.1981 ortsüblich bekanntgemacht worden. Neuss, den 23.11.1979 Der Oberbürgermeister					

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 133/4
Adolf-Flecken-Straße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 02.09.1981 Es gilt die BauNVO 1977

Der Bebauungsplan Nr. 133/1 – Adolf-Flecken-Straße wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Geschößzahl und überbaubare Fläche

Für die auf der Nord-Ost-Seite der Adolf-Flecken-Straße festgesetzte 3-geschossig überbaubare Fläche wird die Geschößzahl auf 4 festgesetzt. Für die auf der Nord-Ost-Seite der Adolf-Flecken-Straße festgesetzte 4-geschossig überbaubare Fläche wird die Geschößzahl auf 4 und 5 festgesetzt. Die überbaubare Fläche für das 5. Geschöß wird in der Tiefe auf 10,00 m beschränkt. Die Einschränkung wird durch Zurücknahme der Baugrenze an der Adolf-Flecken-Straße um 2,00 m erreicht. Die Traufföhe darf bei 4 Geschossen 14,00 m und bei 5 Geschossen 16,75 m nicht überschreiten.

2. Geschößflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 (9) und (10) der Baunutzungsverordnung wird die zulässige Geschößflächenzahl für den Bereich Krefelder-, Schwann-, Adolf-Flecken-, Kapitelstraße von 2,4 auf 2,8 heraufgesetzt.

3. Nutzungsart

Nach § 7 (4) 1 der BauNVO sind innerhalb der Kerngebiete oberhalb des 4. Geschosses *nur* Wohnungen zulässig.

4. Gemäß § 21a (5) der BauNVO wird die zulässige Geschößfläche um die Flächen der unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen erhöht.

5. Zu- und Ausfahrten

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133/1 werden zu Ziffer 3 – Erschließung – wie folgt geändert:

„Auf der Nordostseite der Adolf-Flecken-Straße im Abschnitt Kapitel-/Schwannstraße sind Zu- und Ausfahrten nur an den dargestellten Stellen in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können Zu- und Ausfahrten bis zu einem Drittel der Grundstücksbreiten zugelassen werden.“

6. Alle übrigen Festsetzungen, einschließlich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133/1 bleiben unverändert.

Die im Plan rot dargestellten Festsetzungen dienen der Erläuterung zu Punkt 1 (Geschößzahl und überbaubare Fläche) und Punkt 5 (Zu- und Ausfahrten) der Textlichen Festsetzungen.

Festsetzungen wurden teilweise geändert durch Bebauungsplan Nr. 430.