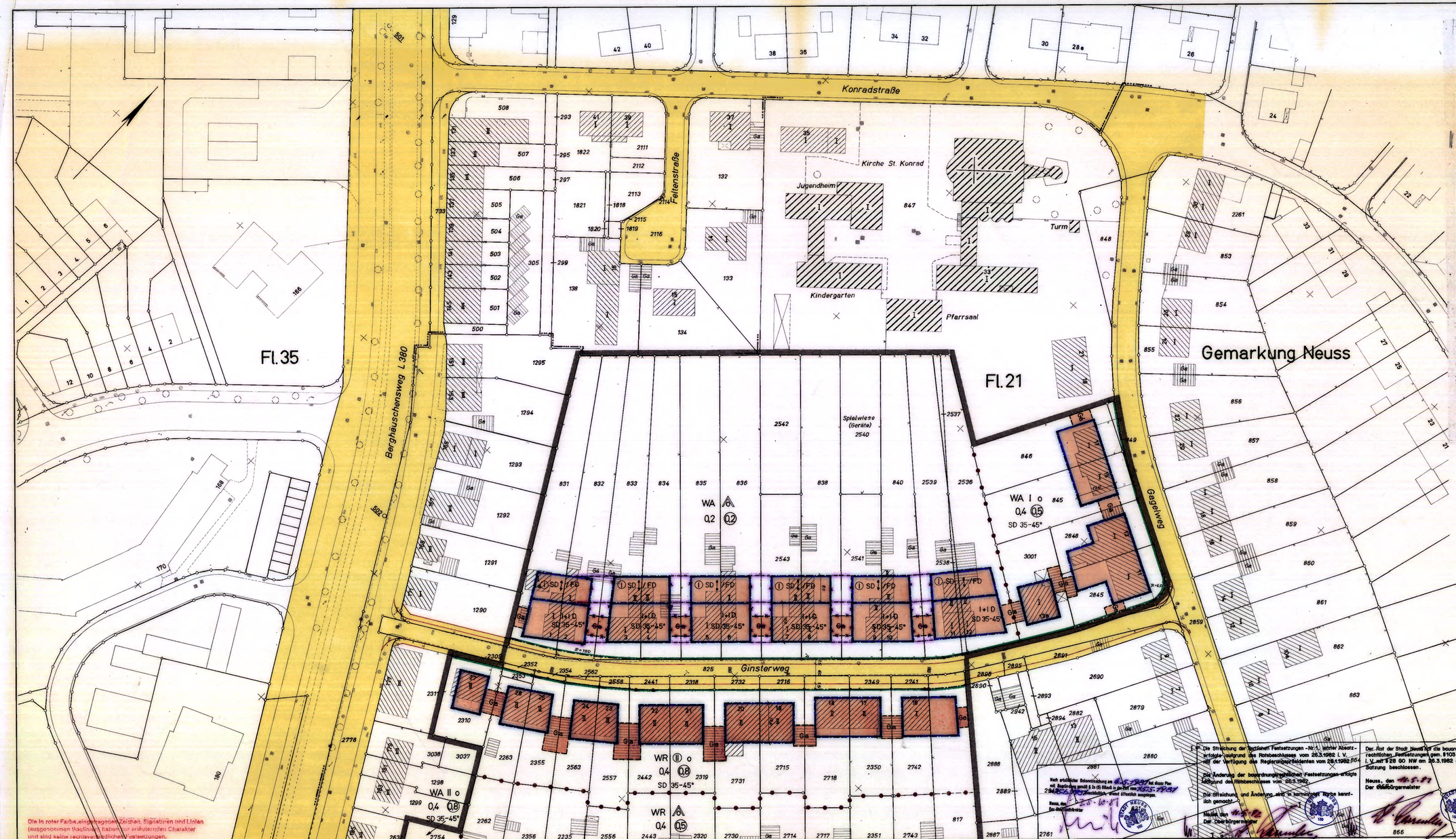


Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuterten Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 143/4
— Grünwegsiedlung —

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß §§ 3 (3)und 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) und 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur im WA-Gebiet zulässig; allgemein zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet.
~~Innerhalb der mit „I SD oder FD" ausgewiesenen Flächen sind keine freistehenden Gebäude zulässig; es sind lediglich Gebäudeteile in Form von Anbauten an die straßenseitigen Hauptbaukörper gestattet.~~

2. Lärmschutz

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden wegen des vom Berghäuschensweg und vom Grünen Weg ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
An den seitlich und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. An den zum Berghäuschensweg und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 1, 3 und 2b sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Das gleiche gilt für die zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 2 und 4.
In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 — Ausgabe Oktober 73 — nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) Bundesbaugesetz (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 auszuführen. Die Verwendung einzelner andersartiger Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind ~~als Ausnahme~~ zugelassen, soweit sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
Die Außenwände der Anbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen.

Dächer

Die Firsthöhe der Anbauten darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
Werden die Anbauten mit Flachdächern ausgebildet, muß die Traufhöhe unter der des Hauptbaukörpers bleiben. Anbauten mit Satteldächern sollen die Traufhöhe des Hauptbaukörpers übernehmen.

Einfriedigungen

Zulässig sind Einfriedigungen in einer Höhe bis 0,80 m in Form von Holzzäunen; zur seitlichen bzw. rückwärtigen Einfriedigung zwischen den Hausgärten sind außerdem Maschendrahtzäune bis 0,80 m hoch gestattet. Seitliche Sichtschutzwände sind maximal 3,00 m lang und 2,00 m hoch zugelassen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen -Nr 1, letzter Absatz- erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.3.1982 i. V. mit der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.4.1982 864

Die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.3.1982.

Die Berichtigung und Änderung wird in kartographischer Form kenntlich gemacht.

Neuss, den 14.5.82
Der Oberbürgermeister
I. A.

Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 26.3.1982 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 14.5.82
Der Oberbürgermeister

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 143/4 Bl. 1

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung Vom 18. 12. 1965 (BGBl. I S. 21)

Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Maßstab 1 : 500

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 143

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39,50 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN
- WS - Kleinsiedlungsgebiet
- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- MD - Dorfgebiete
- MI - Mischgebiete
- MK - Kerngebiete

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN
- SW - Wochenendhausgebiete
- SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- o nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- o nur Einzelhäuser zulässig
- o nur Hausgruppen zulässig
- o nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigungen (siehe Textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1,3 Baumassenzahl

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenhöhen geplant
- (36,60) Leitlinien (Vorschlag)
- H Haltestelle
- Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum (Bunker unterirdisch)

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Sonstige Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der anlieger Flurstücke 22a-22c
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Fläche für bes. Verkehrungen gem. § 9(1) 24 BBauG
- Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Bahnanlagen

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Rheinuferschutz
- Wasserschutzzonen
- Flächen für Bahnanlagen

Neuss, den 31.10.1980
Der Oberstadtdirektor
Für den Entwurf: Stadtplanungsamt i. A.
Angefertigt: Vermessungsamt i. A.
Stadtbaurat Dipl.-Ing.
Stadtvermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung: Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 31.10.1980
Der Oberstadtdirektor
Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.5.1979 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 7.11.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 12.11.80
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 15.5.1979 bis 15.6.1979. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 3.5.1979
Neuss, den 7.11.1980
Der Oberstadtdirektor

Nach erfolgter Bekanntmachung am 7.11.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 17.11.1980 bis 18.12.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 14.5.1982
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 26.3.1982 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 14.5.82
Der Oberbürgermeister
I. A.

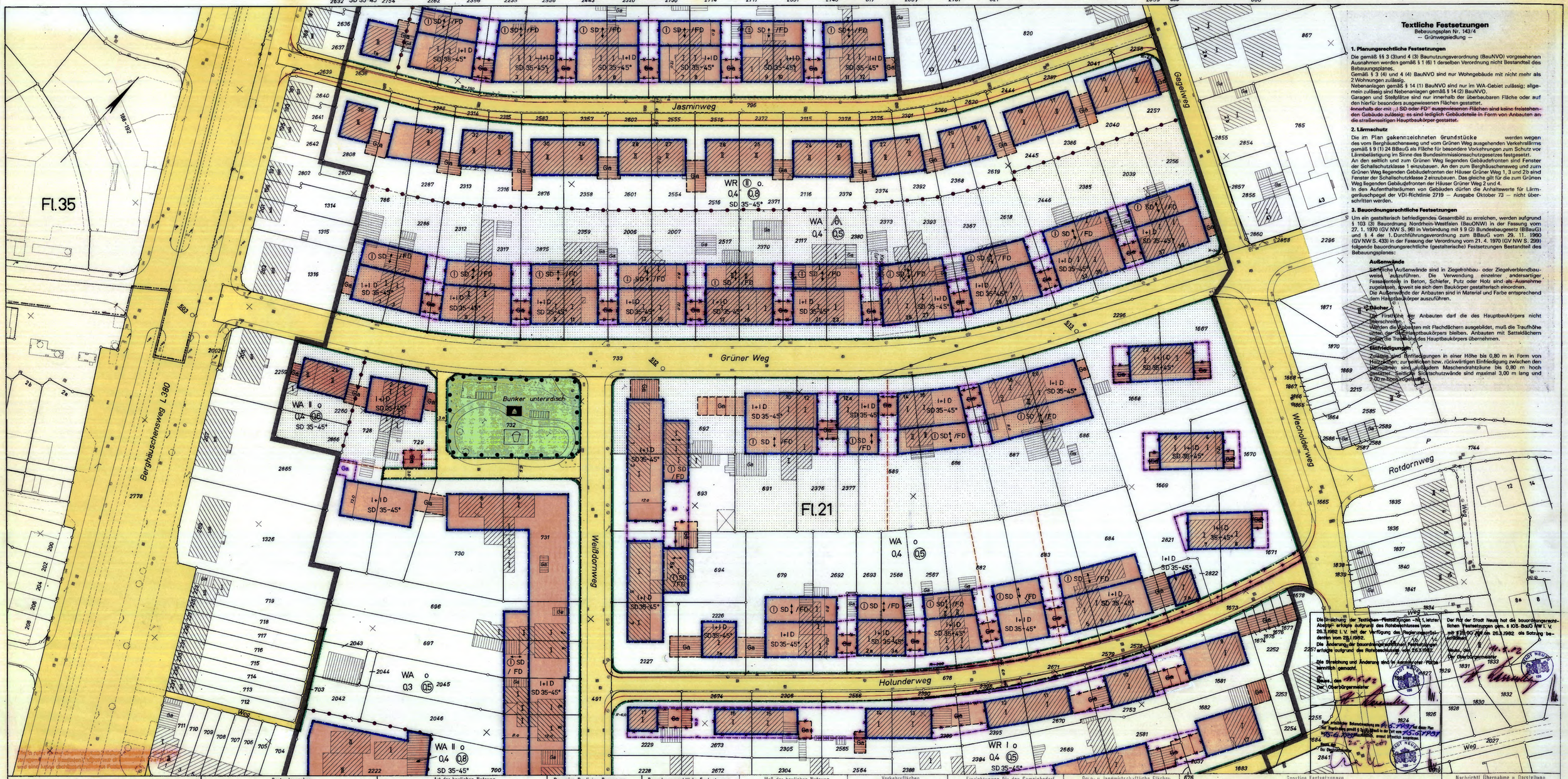
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 17.7.1981 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 2.11.82
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 28.01.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Bebauungsplanes vom 29.7.1982 bis 28.8.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 2.11.82
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäss § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor

143/4 Bl. 1



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 143/4
— Grünwegsiedlung —

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß §§ 3 (3)und 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) und 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur im WA-Gebiet zulässig; allgemein zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet.
~~Innerhalb der mit „I SD oder FD" ausgewiesenen Flächen sind keine freistehenden Gebäude zulässig; es sind lediglich Gebäudeteile in Form von Anbauten an die straßenseitigen Hauptbaukörper gestattet.~~

2. Lärmschutz

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden wegen des vom Berghäuschensweg und vom Grünen Weg ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
An den seitlich und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. An den zum Berghäuschensweg und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 1, 3 und 2b sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Das gleiche gilt für die zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 2 und 4.
In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 — Ausgabe Oktober 73 — nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) Bundesbaugesetz (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 auszuführen. Die Verwendung einzelner andersartiger Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind als Ausnahme zugelassen, soweit sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
Die Außenwände der Anbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen.

Dächer

Die Firsthöhe der Anbauten darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
Wenn die Anbauten mit Flachdächern ausgebildet, muß die Traufhöhe unter der des Hauptbaukörpers bleiben. Anbauten mit Satteldächern sollen die Traufhöhe des Hauptbaukörpers übernehmen.

Einfriedigungen

Zulässig sind Einfriedigungen in einer Höhe bis 0,80 m in Form von Holzzäunen; zur seitlichen bzw. rückwärtigen Einfriedigung zwischen den Hausgärten sind außerdem Maschendrahtzäune bis 0,80 m hoch gestattet. Seitliche Sichtschutzwände sind maximal 3,00 m lang und 2,00 m hoch vorgesehen.

Die Streichung der Textlichen Festsetzungen -Nr. 1, letzter Absatz- erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.3.1982 i.V. mit der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 29.1.1982.
Die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.3.1982.
Die Streichung und Änderung sind im kartenmäßigen Teil kenntlich gemacht.
Neuss, den 11.5.82
Der Oberbürgermeister
i.A.

Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 105 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 25.3.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 11.5.82
Der Oberbürgermeister
i.A.

Amtlicher Bekanntmachung am 25.5.1982 ist dem Plan Nr. 143/4 gemäß § 9 (6) BBauG in der Zeit vom 15.6.1982 bis 15.7.1982 öffentlich ausgelegen.
Der Oberbürgermeister
i.A.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 143/4 Bl. 2

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom C.T. 1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39,58 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN
- WS - Kleinsiedlungsgebiet
- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- MD - Dorfgebiete
- MI - Mischgebiete
- MK - Kerngebiete

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN
- SW - Wochenendhausgebiete
- SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- b nur Einzelhäuser zulässig
- c nur Hausgruppen zulässig
- d nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigungen (siehe Textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- IIIV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID nur als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1,3 Baumassenzahl

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenhöhen geplant.
- (30,60) Leitlinien (Fahrbahnmitte)
- H Haltestellen
- Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum (Bunker unterirdisch)

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Sonstige Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Stellplätze
- Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Fliederweg 22a-22c
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Fläche für bes. Vorkehrungen gem. § 9(1) 24 BBauG
- Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Flächen für Versorgungsanlagen

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Rheinuferschutz
- Wasserschutzzonen
- Flächen für Bahnanlagen

Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Maßstab 1 : 500

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 143

Neuss, den 31.10.1980
Der Oberstadtdirektor
i.V.
Stadtbaurat

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 31.10.1980
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Leiter des Vermessungsdirektor

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt
i.A.
Stadtbaurat

Angefertigt: Vermessungsamt
i.A.
Stadtvermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.1.1981 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 7.11.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 7.11.80
Der Oberbürgermeister
i.A.

Die öffentliche Auslegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 15.5.1981 bis 15.6.1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Anhörung erfolgte am 7.5.1981.
Neuss, den 7.7.1980
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 7.7.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 23.7.1980 bis 22.12.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 16.5.1981
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom [illegible] geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 11.5.81
Der Oberbürgermeister
i.A.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 7.7.1981 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 8.10.81
Der Oberbürgermeister

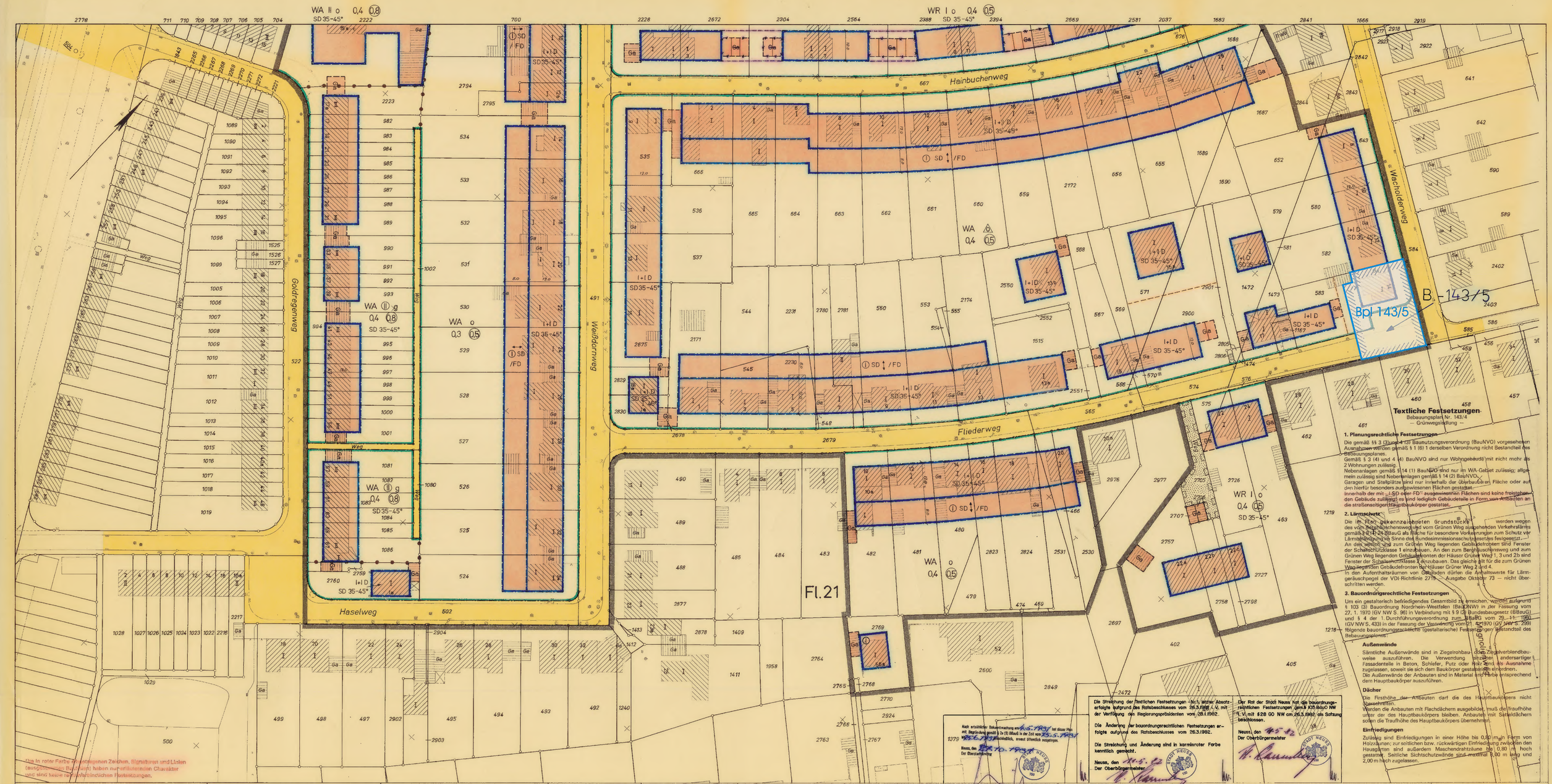
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden
Düsseldorf, den 28.01.1982
Die Regierungspräsident
Im Auftrag

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 29.1.1982 am 20.2.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 2.11.84
Der Oberbürgermeister
i.A.

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäss § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Erwerbsbruch, den
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

Kal Ko v 8.80/Ro/Kgl. v. 1.7.80

143/4 Bl. 2


Hainbuchenweg
Fliederweg
Goldregenweg
Weißdornweg
Wacholderweg
Haselweg
Fl. 21
WA II o 0,4 0,8 SD 35-45°
WR I o 0,4 0,5 SD 35-45°
WA II g 0,4 0,8 SD 35-45°
WA o 0,3 0,5
WA o 0,4 0,5
WR I o 0,4 0,5 SD 35-45°
I+I D SD 35-45°
SD /FD
Bpl 143/5
B-143/5
Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 143/4
– Grünwegsiedlung –
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß §§ 3 (3) und 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) und 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur im WA-Gebiet zulässig; allgemein zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet.
Innerhalb der mit „I SD oder FD" ausgewiesenen Flächen sind keine freistehenden Gebäude zulässig; es sind lediglich Gebäudeteile in Form von Anbauten an die straßenseitigen Hauptbaukörper gestattet.
2. Lärmschutz
Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden wegen des vom Bergheimischenweg und vom Grünen Weg ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 1 (4) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
An den, zum und vom Grünen Weg liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. An den zum Bergheimischenweg und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 1, 3 und 2b sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Das gleiche gilt für die zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 2 und 4.
In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe Oktober 73 – nicht überschritten werden.
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21. 5. 1970 (GV NW S. 290) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen bestandteil des Bebauungsplanes:
Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Die Verwendung hinzu und andersartiger Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind als Ausnahme zugelassen, soweit sie sich dem Baukörper gestaltlich einordnen.
Die Außenwände der Anbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen.
Dächer
Die Firsthöhe der Anbauten darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
Werden die Anbauten mit Flachdächern ausgebildet, muß die Traufhöhe unter der des Hauptbaukörpers bleiben. Anbauten mit Satteldächern sollen die Traufhöhe des Hauptbaukörpers übernehmen.
Einfriedigungen
Zulässig sind Einfriedigungen in einer Höhe bis 0,80 m in Form von Holzzäunen; zur seitlichen bzw. rückwärtigen Einfriedung zwischen den Hausgärten sind außerdem Maschendrahtzäune bis 0,80 m hoch gestattet. Seitliche Sichtschutzwände sind maximal 6,00 m lang und 2,00 m hoch zugelassen.
Die Streichung der textlichen Festsetzungen – Nr. 1 letzter Absatz – erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.5.1982 i. V. mit der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.1.1982.
Die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.5.1982.
Die Streichung und Änderung sind in karminroter Farbe kenntlich gemacht.
Neuss, den 14.5.82
Der Oberbürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 26.5.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 14.5.82
Der Oberbürgermeister
Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Buchstaben) haben nur informativen Charakter und sind keine verbindlichen Festsetzungen.
Nach erneuter Bekanntmachung am 15.5.1981 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (5) BBauG in der Zeit vom 25.5.1981 bis 25.6.1981 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 22.10.1981
Der Oberstadtdirektor
STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 143/4 Bl. 3
Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern
Maßstab 1 : 500
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 143
Bestandsangaben
Art der baulichen Nutzung
WOHNBAUFLÄCHEN
WS – Kleinsiedlungsgebiet
WR – Reines Wohngebiet
WA – Allgemeines Wohngebiet
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
MD – Dorfgebiete
MI – Mischgebiete
MK – Kerngebiete
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
GE – Gewerbegebiet
GI – Industriegebiet
SONDERBAUFLÄCHEN
SW – Wochenendhausgebiete
SO – Sondergebiete
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
E nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
D nur Einzelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
g nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Baulinien
Baugrenzen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
45° Dachneigung (Beispiel)
Firstrichtung
Art der Einfriedigungen (siehe Text Festsetzungen)
Maß der baulichen Nutzung
III Zahl der Vollgeschossen als Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse zwingend
ID nur als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
1,3 Baumassenzahl
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Zu- und Ausfahrtsverbot
Öffentliche Parkflächen
Stellplätze gepaart
Laufmaschen (Beispiel)
Haltestelle
Private Verkehrsflächen auf dem Baugrundstücke
Einschriebungen für den Gemeinbedarf
GEMEINBEDARFSZWECKE
Kirche
Schule
Kindergarten
Schutzraum (Bunker unterirdisch)
Grünflächen
SPIELPLÄTZE
Kleinkinderspielplatz
Anlage
Friedhof
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
Wasserflächen
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Grünordnungsplan
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen
Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Regenwasserbeseitigung
Flächen für Abwasserbeseitigung
Regenwasserbecken
Wasserschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturschutzgebiet
Bodenschutzgebiet
Flächen für Bebauungsplan
Flächen für besondere Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBauG
Flächen zur Lärmabwehrung
Bauliche Anlagen
Bauverbot (Überschreitung, Genehmigung)
Anlieger Fliederweg 232-232
Der Oberstadtdirektor
Für den Entwurf: Stadtplanungsamt
Angefertigt: Vermessungsamt
Neuss, den 31.10.1980
Der Oberstadtdirektor
Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch – Vergrößerung – Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 31.10.1980
Der Oberstadtdirektor
Dieser Plan ist gemäß § 7 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.1.1979 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 27.1.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 12.11.82
Der Oberbürgermeister
Die öffentliche Auslegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 25.5.1979 bis 25.6.1979. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Anhörung erfolgte am 18.5.1979.
Neuss, den 27.11.1980
Der Oberstadtdirektor
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.11.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 8.12.1980 bis 15.12.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen
Neuss, den 15.5.1981
Der Oberstadtdirektor
Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 21.3.1981 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 14.5.
Der Oberbürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat einen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am als Satzung beschlossen.
Neuss, den 1.10.81
Der Oberbürgermeister
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Neuss, den 28.01.1982
Der Oberstadtdirektor
Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Planes ortsüblich bekanntgemacht worden am 29.1.1982 28.1.1982
Neuss, den 1.10.82
Der Oberstadtdirektor
Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor
143/4 Bl. 3

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.143/4
- Grünwegsiedlung -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 20.10.1982* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß §§ 3 (3)und 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) und 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur im WA-Gebiet zulässig; allgemein zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet. *****

2. Lärmschutz

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden wegen des vom Berghäuschensweg und vom Grünen Weg ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
An den seitlich und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. An den zum Berghäuschensweg und zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 1, 3 und 2b sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Das gleiche gilt für die zum Grünen Weg liegenden Gebäudefronten der Häuser Grüner Weg 2 und 4.
In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 73 - nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) Bundesbaugesetz (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 auszuführen. Die Verwendung einzelner andersartiger Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind ***** zugelassen, soweit sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
Die Außenwände der Anbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen.

Dächer

Die Firsthöhe der Anbauten darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
Werden die Anbauten mit Flachdächern ausgebildet, muß die Traufhöhe unter der des Hauptbaukörpers bleiben. Anbauten mit Satteldächern sollen die Traufhöhe des Hauptbaukörpers übernehmen.

Einfriedigungen

Zulässig sind Einfriedigungen in einer Höhe bis 0,80 m in Form von Holzzäunen; zur seitlichen bzw. rückwärtigen Einfriedigung zwischen den Hausgärten sind außerdem Maschendrahtzäune bis 0,80 m hoch gestattet. Seitliche Sichtschutzwände sind maximal 3,00 m lang und 2,00 m hoch zugelassen.

***** ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.03.1982 und der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.01.1982 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***