TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe des Wohngebäudes auf max. 9,0 m und die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf max. 4,0 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschliessungsanlage (Straßenoberkante), begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind im Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Ökologische Maßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgelegt.

Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Hecke kann mit den Arten Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster oder Eibe ausgeführt werden.

Die Stellflächen für PKW, ihre Zufahrten sowie die Zugänge sind mit einem offenporigen Belag (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu befestigen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 BauNVO sind folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt.

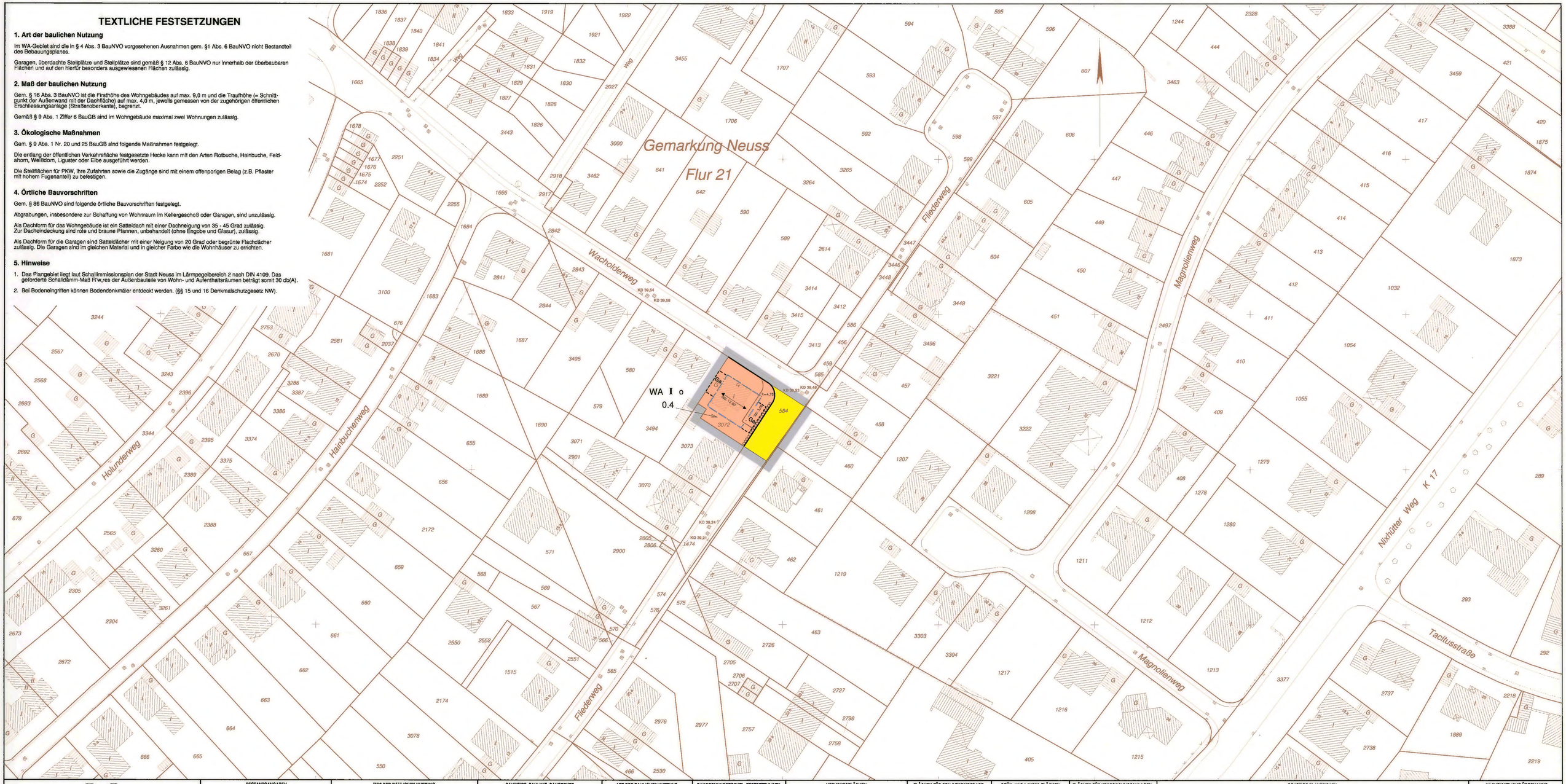
Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß oder Garagen, sind unzulässig.

Als Dachform für das Wohngebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote und braune Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zulässig.

Als Dachform für die Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 Grad oder begrünte Flachdächer zulässig. Die Garagen sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten.

5. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt laut Schallimmissionsplan der Stadt Neuss im Lärmpegelbereich 2 nach DIN 4109. Das geforderte Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt somit 30 db(A).
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 143 / 5

Gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.2004 (BGBl I S. 2414), § 9 Abs. 7 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) i. Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) und der Bauordnung NW § 86 vom 13.04.2000 (GV NW S. 256).

- Gnadental, Fliederweg -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Dezember 2001

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. 143/4.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40.51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.7) Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH Traufhöhe(Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- F Fussweg
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- (43.27) Straßenhöhen, gesamt
- Ein- und Ausfahrten
- Verbot der Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- K Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
- K Kultur
- K Kindergarten
- Ö Öffentliche Verwaltung
- P Post

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- S Spielplatz (Bolzplatz)
- Parkanlage
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compakt-einheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Abfall
- Abwasser

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschi. Nutzung
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hecke zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- NG Nebenanlagen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Denkmalgeschützt
- L Landschaftsschutzgebiet

Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 28.7.2004
Der Bürgermeister
i.V.
Dezernent — Stellv. Stadtdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 28.09.2001
Der Bürgermeister
i.A.
Dezernent — Ltd. Vermessungsdirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wurden bescheinigt.

Neuss, den 28.09.2001
Der Bürgermeister
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.09.01 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 18.05.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den 21.5.2002
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2(1) BauGB in der Zeit vom 17.10.2001 bis 22.11.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 12.10.2001

Neuss, den 21.5.2002
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am 26.4.02 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den 21.5.2002
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.02 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 29.5.2002 bis 1.7.02 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 2.7.2002
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 20.09.02 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 23.9.2002
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 12.12.2002 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 16.12.2002
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen (siehe Verfügung vom AZ)

Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.143/5
- Gnadental, Fliederweg -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 13.12.2002* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe des Wohngebäudes auf max. 9,0 m und die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf max. 4,0 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschliessungsanlage (Straßenoberkante), begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind im Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Ökologische Maßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgelegt.

Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Hecke kann mit den Arten Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster oder Eibe ausgeführt werden.

Die Stellflächen für PKW, ihre Zufahrten sowie die Zugänge sind mit einem offenporigen Belag (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu befestigen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 BauNVO sind folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß oder Garagen, sind unzulässig.

Als Dachform für das Wohngebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote und braune Pfannen, unbehandelt (ohne Engobe und Glasur), zulässig.

Als Dachform für die Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 Grad oder begrünte Flachdächer zulässig. Die Garagen sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten.

5. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt laut Schallimmissionsplan der Stadt Neuss im Lärmpegelbereich 2 nach DIN 4109. Das geforderte Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt somit 30 db(A).

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).