STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 159

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) der Bekanntmachungs-Anordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

Zu diesem Plan gehört ein Beiblatt

Maßstab 1:500

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

Für den Bereich dieses B.- Planes gilt zusätzlich noch ein Beiblatt

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 159
Reuschenberg, Larchen-/Drosselstraße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 9 (3) und § 12 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 (4) und 4 (4) BauNVO sind im Bebauungsplangebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. im Bauvisch zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht gestattet mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, die im Vorgebot zulässig sind.

Im eingetragenen Planenbereich der Hochspannungsleitungen sind generell keine Nebenanlagen zulässig.

Lärmschutz

Die Grundstücke Bergheimer Straße 364 - 578, Drosselstraße 1a, 2d und 25, Nachtigallenstraße 17 - 27 und Finkenstraße 1 - 13a werden wegen des Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

Die erforderliche passive Schallschutz ist graphisch im Beiblatt zum Bebauungsplan als Erläuterung der textlichen Festsetzungen dargestellt:

Rot = gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen und in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Blau = gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen und in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Grün = gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse I einzubauen und in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Lärmgrundpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1972 - nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gemeinschaftlich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauO NW in der Fassung vom 15.7.1970 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 1 (3) RdErl. v. 22.12.1970 (SMBl. NW 2323) 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. 264) zur Durchführung des städtebaurechtlichen Ergänzungsrechts Festsetzungen Bezüglich des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, äußerst bis-weißfarben, auszuführen. Ebenso zulässig sind Sichtbetonwände in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufenlänge zulässig; Drempel sind bis zu 0,50 m Höhe gestattet. Flachdächer sind zu begrünen.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,60 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche, nicht überschritten.

Garagen

Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und den Hauptbaukörpern in Material und Farbe anzupassen.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind hinderbuschartigen Hecken mit Rosen-, Beerensträuchern und Bäumen anzupflanzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein zu begrenzen.

Einfriedigungen

Straßenseitig: Holzzaun 0,80 m hoch, als Ausnahme sind Maxem 0,80 m hoch zulässig;
Rückwertig und seitlich zwischen Hausgärten: Holzzaun oder Maschendrahtzaun max. 0,80 m hoch.
Terrassentrennwände sind einheitlich in Holzkonstruktion, Maschrahmen mit Gitterfüllung oder Mauerwerkscheibe max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang gestattet.

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

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- I, IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 79,60 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Bestand)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

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

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

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

SONDERBAUFLÄCHEN
- SW - Wochenendhausgebiete
- SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien u. -grenzen

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

Bauordnungsrechtl. Festsetzung

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

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/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
- Straßenverkehrsfläche (Fußweg)
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Öffentliche Parkflächen
- (10,60) Straßenhöhen geplant
- Leitlinien (Vorschlag)
- H Haltestelle

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Post

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
- Geh-u.Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche für besondere Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBauG

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- R Rheinesferschutz
- W Wasserschutzzonen
- Schutzstreifen

- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- CE Kompaktstation (Flächen für Versorgungsanlagen)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 7.11.1980
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Beigeordneter — Dipl.-Ing.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 17.11.1980
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Stadtdirektor — Ltd. Vermessungsdirektor

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 17.11.1980
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.5.1975 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 24.11.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 24.11.80
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 26.5. bis 15.6.1978 . Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23.5.1978
Neuss, den 25.11.1980
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 7.11.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 25.11.1980 bis 26.12.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 7.11.1980
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 15.7.1981 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 7.11.1980
Der Oberbürgermeister

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. §2a (7) BBauG wird in der Zeit vom 10.6.1981 bis 10.7.1981 durchgeführt.
Neuss, den 2.12.81
Der Oberstadtdirektor

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen erfolgten durch Ratsbeschluß vom 30.10.1981 . Die Änderungen sind in karminroter Farbe kenntlich gemacht.
Neuss, den 7.11.80
Der Oberbürgermeister

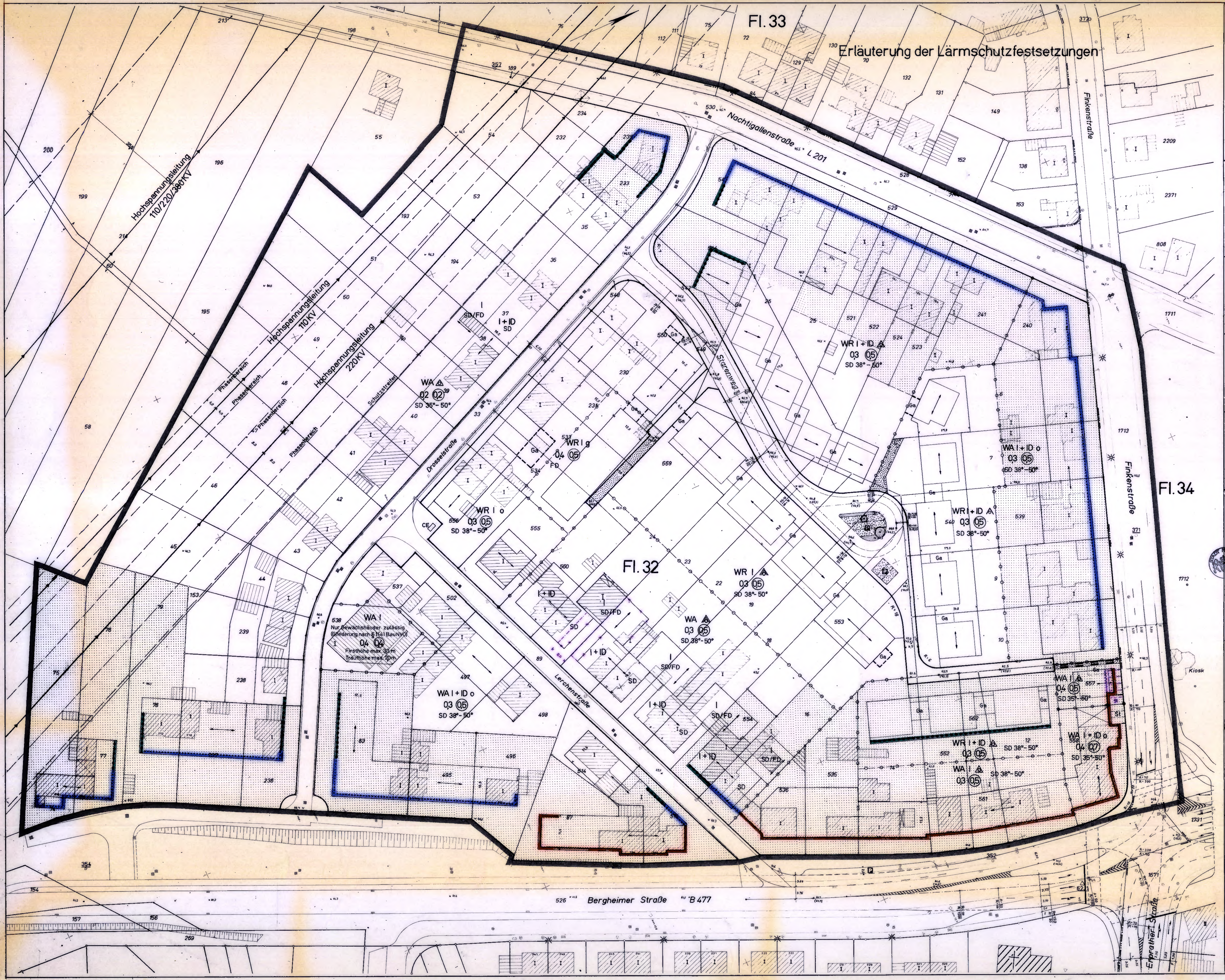
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 30.10.1981 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 7.11.80
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gem. §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 04.10.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 26.7.1982 am 30.7.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 11.1.83
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 Bau ONW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den 04.11.1982
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor

159



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 159

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) der Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

Beiblatt

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.

Passiver Lärmschutz

- Fensterklasse III
- Fensterklasse II
- Fensterklasse I

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 17.11.80
i. V. Beigeordneter
Der Oberstadtdirektor i. A. ~~Dipl.-Ing.~~ Städt. Baudirektor

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 17.11.1980
Der Oberstadtdirektor i. A.
~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 17.11.1980
i. V. Stadtdirektor
Der Oberstadtdirektor i. A.
~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.9.1973 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 7.11.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 24.11.80
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 26.5. bis 1.6.1978. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23.5.1978
Neuss, den 7.12.[illegible]
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 7.11.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 13.11.1980 bis 13.12.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 7.12.81
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 15.5.19[illegible] geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den [illegible]
Der Oberbürgermeister

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

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß § 2 a (7) BBauG wurde in der Zeit vom 10.6.1981 bis 10.7.1981 durchgeführt.
Neuss, den 7.12.[illegible]
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 30.10.1981 als Satzung beschlossen.
Neuss, den [illegible]
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 04.10.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 4.10.1982 am 23.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 11.1.83
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäss § 103 Bau ONW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den 04.11.1982
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
Dipl.-Ing. Segershausen
Ltd. Kreisbaudirektor

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß § 2a (7) BBauG wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Neuss, den
Der Oberstadtdirektor

159 Beiblatt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 159
- Reuschenberg, Lerchen-/Drosselstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 23.12.1982* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) und 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß § 4 (3) Nr. 2, 4 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.
Gemäß § 3 (4) und 4 (4) BauNVO sind im Bebauungsplangebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. im Bauwich zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind allgemein nicht gestattet mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, die im WA-Gebiet zulässig sind.

Im eingetragenen Phasenbereich der Hochspannungsleitungen sind generell keine Nebenanlagen zulässig.

Lärmschutz

Die Grundstücke Bergheimer Straße 554-576, Drosselstraße 1a, 23 und 25, Nachtigallenstraße 17-27 und Finkenstraße 1-13a werden wegen des Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

Der erforderliche passive Schallschutz ist graphisch im Beiblatt zum Bebauungsplan als Erläuterung der textlichen Festsetzungen dargestellt:

gekennzeichnete Gebäudefronten
Es sind in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen und in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen und in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

gekennzeichnete Gebäudefronten:
Es sind in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse I einzubauen und in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht über schritten werden

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauONW in der Fassung vom 15.7.1976 (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 Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise ***** auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlange von 1/3 der Trauflänge zulässig; Drempel sind bis zu 0,50 m Höhe gestattet. Flachdächer sind zu bekiesen.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,60 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Garagen

Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und den Hauptbaukörpern in Material und Farbe anzupassen.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind ***** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Einfriedigungen

Straßenseitig: Holzzaun 0,80 m hoch, außerdem sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.
Rückwertig und seitlich zwischen Hausgärten: Holzzaun oder Maschendrahtzaun max. 0,80 m hoch.
Terrassentrennwände sind einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerksscheibe max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang gestattet.

***** ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 30.10.1981 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***