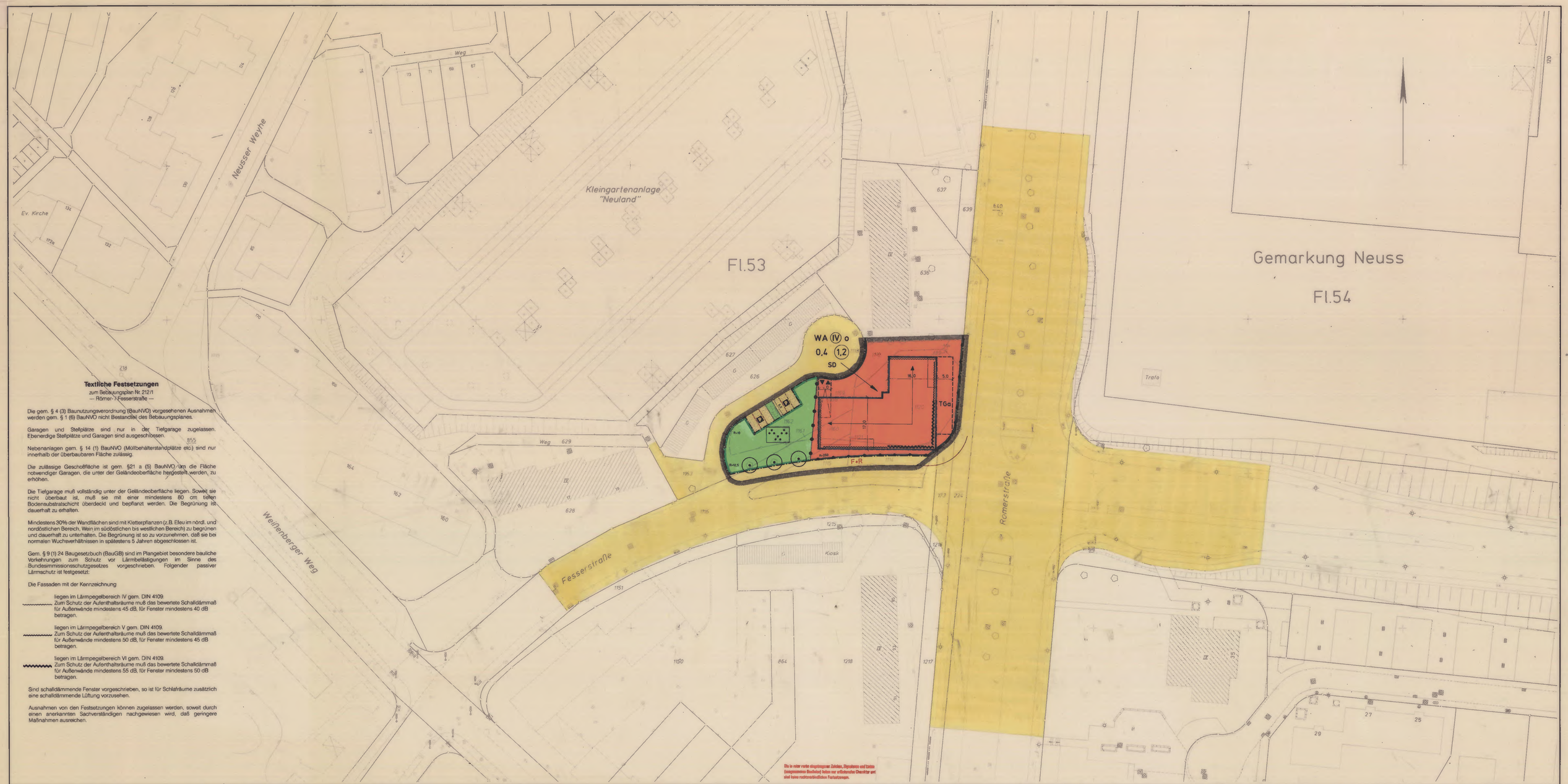

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 212/1
— Römer-/Fesserstraße —

Die gem. § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen und Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zugelassen. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (Müllbehälterstandplätze etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die zulässige Geschoßfläche ist gem. §21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die Tiefgarage muß vollständig unter der Geländeoberfläche liegen. Soweit sie nicht überbaut ist, muß sie mit einer mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht überdeckt und bepflanzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 30% der Wandflächen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu im nördl. und nordöstlichen Bereich, Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so zu vorzunehmen, daß sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

Gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben. Folgender passiver Lärmschutz ist festgesetzt:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

- liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmaß für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen.
- liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmaß für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen.
- liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmaß für Außenwände mindestens 55 dB, für Fenster mindestens 50 dB betragen.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 212/1

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) der Bauordnung NW § 81

-Römerstraße/Fesserstraße

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: Juli 1991

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. 212

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 39.5 Höhen über NN
- Kanalschacht
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUGEBIETE
- WS - Kleinsiedlungsgebiet
- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- WB - Besonderes Wohngebiet

GEWERBLICHE BAUGEBIETE
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

GEMISCHTE BAUGEBIETE
- MD - Dorfgebiet
- MI - Mischgebiet
- MK - Kerngebiet

SONDERBAUGEBIETE
- SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 BauNVO)
- SO - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V - Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) - Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) - Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 1,3 - Baumassenzahl (BMZ)
- TH - Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH - Firsthöhe (Höchstgrenze)
- OK - Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)
- LH - Lichte Höhe der Durchfahrt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o - offene Bauweise
- E - nur Einzelhäuser zulässig
- D - nur Doppelhäuser zulässig
- H - nur Hausgruppen zulässig
- ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g - geschlossene Bauweise
- b - besondere Bauweise (siehe Text. Fests.)
- Baulinien
- Baugrenzen

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- ID - ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
- FD - Flachdach
- SD - Satteldach
- PD - Pultdach
- 45° - Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedung (Vorgärten) (siehe Text. Fests.)
- Mauer

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- Öffentliche Parkfläche
- F - Fußgängerbereich
- R - Radweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinien
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- 139.80 Straßenhöhen, geplant
- Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum
- Post

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- St - Stellplätze
- TGa - Tiefgaragen
- GGa - Gemeinschaftsgaragen
- GGa - Gemeinschaftsstellplätze
- GTGa - Gemeinschaftstiefgaragen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
- Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. § 9(1)24 BauGB)
- Lärmschutzwall (gem. § 9(1)24 BauGB)
- Lärmschutzwand (gem. § 9(1)24 BauGB)
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- T - FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Transformator)

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

- L - Landschaftsschutzgebiet
- W - U - Wasserschutzzone
- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Preußische Enteignungsgesetz vom 11.06.1874)
- Planfeststellung nach dem FStr.-G.
- SAN - Sanierungsgebiet
- Sanierungsgebietsgrenze
- D - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- zu beseitigende Gebäude

Fürden Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 7.7.1992
Der Stadtdirektor
Im Auftrag: Leiter des Planungsamtes

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 1.7.1992
Der Stadtdirektor
I.V.
Leitender Ingenieur

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 1.7.1992
Der Stadtdirektor
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 31.8.1990 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 31.8.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 26.2.1993
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf wurde ortsüblich bekanntgemacht in der Zeit vom 28.8.1990 - 28.9.1990 die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Anhörung erfolgte am 20.8.1990.
Neuss, den 25.2.1993
Der Stadtdirektor
i.V.

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(1) BauGB am 27.7.1992 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den 26.2.1993
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.8.1992 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 31.8.1992 - 2.10.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 25.2.1993
Der Stadtdirektor
i.V.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom geändert worden. Anderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

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

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 60 NW am 10.12.1992 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 26.2.1993
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und die baurdnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am als Satzung beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
(Siehe Verfügung vom Az.: 35-2-12.23)
Düsseldorf, den 30.04.1993
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens am § 11 (3) BauGB am 6.10.1993 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Feldvgl. vom 31.7.1991

212/1

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 212/1
Römer / Fesserstraße –

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 06.10.1993* *Es gilt die BauNVO 1968*

Die gemäß § 4 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen und Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zugelassen.
Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (Müllbehälterstandplätze etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die zulässige Geschoßfläche ist gem. §21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die Tiefgarage muß vollständig unter der Geländeoberfläche liegen. Soweit sie nicht überbaut ist, muß sie mit einer mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht überdeckt und bepflanzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 30% der Wandflächen sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu im nördl. und nordöstlichen Bereich, Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so zu vorzunehmen, daß sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

Gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben. Folgender passiver Lärmschutz ist freigesetzt:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

Liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmaß für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen.

Liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmaß für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen.

Liegen im Lärmpegelbereich VI gem. DIN 4109.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmaß für Außenwände mindestens 55 dB, für Fenster mindestens 50 dB betragen.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.