STADT NEUSS

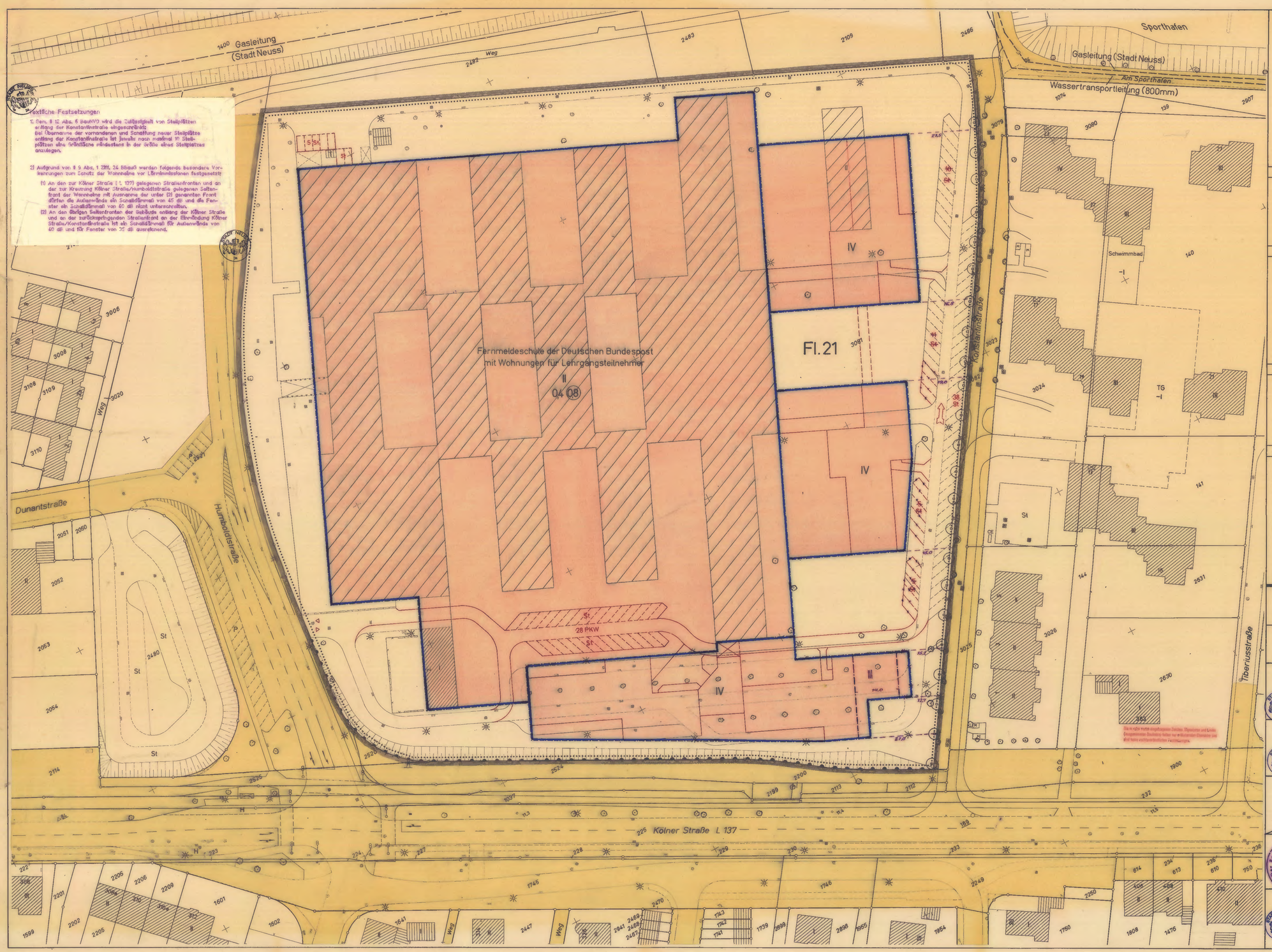
Bebauungsplan Nr. 257/1

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: März 1985

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. 277



BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- II ISZ Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39.4 Höhen über NN
- Kanalschacht
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Bestand)
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

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

SONDERBAUFLÄCHEN
- 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)
- 3.3 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 Textl. Fests.)
- Baulinien
- Baugrenzen

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich
- R Radweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinien
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt, sowie ohne Ein- u. Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum
- Post

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof
- Sportplatz
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Garagen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
- Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9/1/24 BBauG)
- Lärmschutzwall (gem. §9/1/24 BBauG)
- Lärmschutzwand (gem. §9/1/24 BBauG)
- 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
- FU Wasserschutzzone
- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Festsetzungen Enteignungsgesetz vom 11.06.1874)
- Planfeststellung nach dem FStr.G.
- SAN Sanierungsgebiet
- Sanierungsgebietsgrenze
- D Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
- zu beseitigende Gebäude

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 7.4.1985
Der Stadtdirektor
Beigeordneter
Leiter des Planungsamtes

Die vorliegende Planumfrage ist entstanden durch Vergrößerung, Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neuanfertigung Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 27.3.1985
Der Stadtdirektor

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 27.3.1985
Der Stadtdirektor
Erster Beigeordneter
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2(1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.11.1984 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 27.3.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 27.6.1985
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß §7a BBauG in der Zeit vom 22.7.1974 bis 23.8.1974 Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 5.7.1974
Neuss, den 27.6.1985
Der Stadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.3.1985 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §7a(8) BBauG in der Zeit vom 25.5.1985 bis 5.7.1985 einschließlich öffentlich ausgelegen
Neuss, den 27.6.1985
Der Stadtdirektor

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §7a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 5.6.1985 geändert worden. Die Änderungen sind in roter Farbe eingetragen
Neuss, den 27.6.1985
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §7a (8) BBauG in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen
Neuss, den
Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG ~~als Satzung beschlossen~~ am 5.06.1985 **als Satzung beschlossen.**
Neuss, den 27.6.1985
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 06.08.1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 6.8.1985 bis 13.7.1985 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 23.7.1985
Der Bürgermeister

257/1

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 257/1

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 13.09.1985* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird die Zulässigkeit von Stellplätzen entlang der Konstantinstraße eingeschränkt:
   Bei Übernahme der vorhandenen und Schaffung neuer Stellplätze entlang der Konstantinstraße ist jeweils nach maximal 10 Stellplätzen eine Grünfläche mindestens in der Größe eines Stellplatzes anzulegen.

2. Aufgrund von § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG werden folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz der Wohnheime vor Lärmimmissionen festgesetzt:

   (1) An den zur Kölner Straße (L 137) gelegenen Straßenfronten und an der zur Kreuzung Kölner Straße / Humboldtstraße gelegenen Seitenfront der Wohnheime mit Ausnahme der unter (2) genannten Front dürfen die Außenwände ein Schalldämmaß von 45 dB und die Fenster ein Schalldämmaß von 40 dB nicht unterschreiten.

   (2) An den übrigen Seitenfronten der Gebäude entlang der Kölner Straße und an der zurückspringenden Straßenfront an der Einmündung Kölner Straße/Konstantinstraße ist ein Schalldämmaß für Außenwände von 40 dB und für Fenster von 35 dB ausreichend.