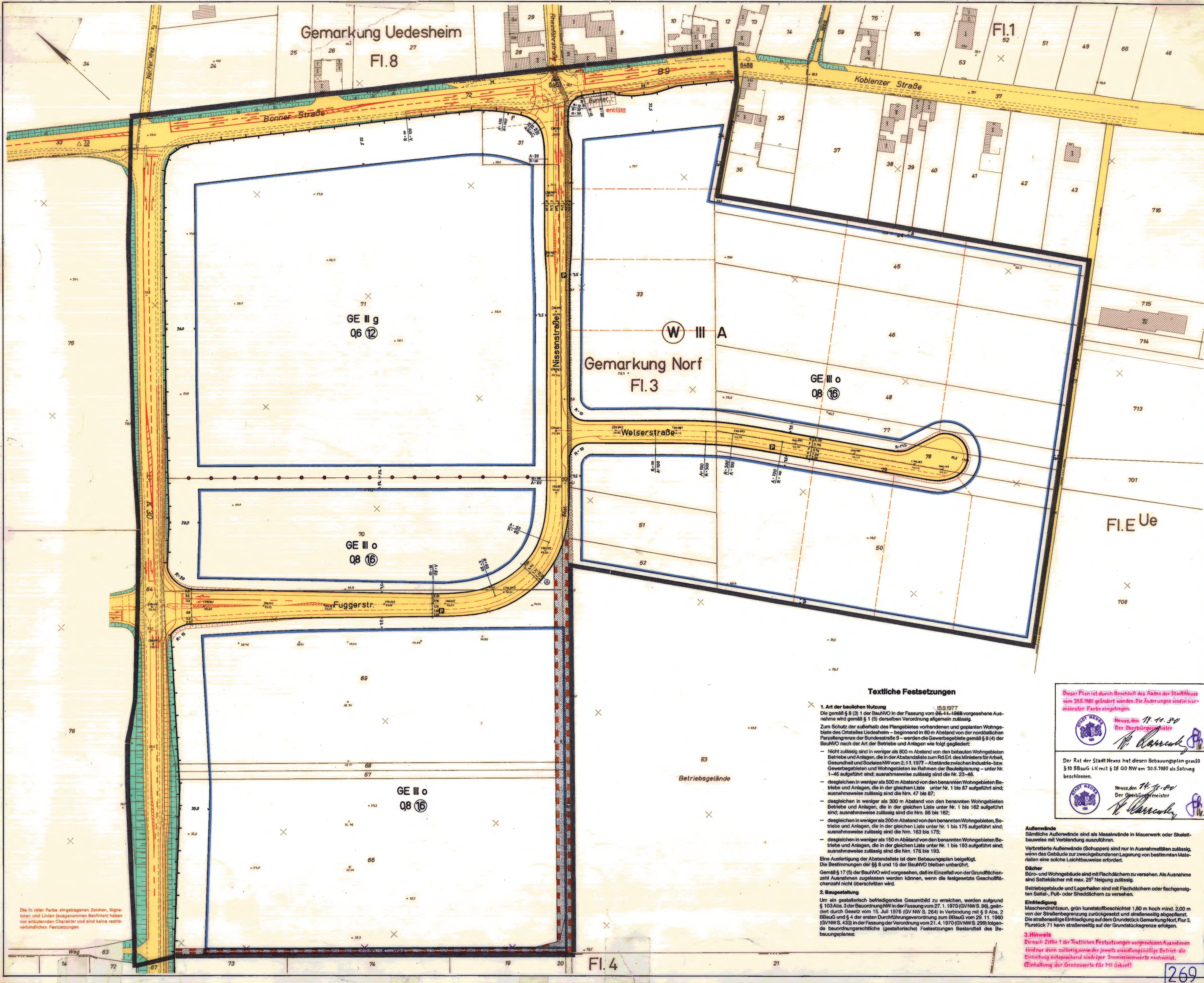




STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 269

Maßstab 1:1000

I Bestandsangaben		II Art der baulichen Nutzung	
17 Wohngebiete	18 Gewerbegebiete	WS Wohnbauflächen	GE Gewerbebauflächen
19 Industriegebiete	20 Sondergebiete	WR reine Wohngebiete	GI Industriegebiete
21 Zonen der Vollgeschosse	22 Flurstücksgrenzen	WA allgemeine Wohngebiete	
23 Baulinien	24 Flurstücksgrenzen	MD Dörfergebiete	SD Sonderbauflächen
25 Wasserflächen	26 Flurstücksgrenzen	MI Industriegebiete	SW Wohnbauflächen
27 Höhen über NN	28 Nutzungsarten	MK Sondergebiete	SO Sonderbauflächen
III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		IV Maß der baulichen Nutzung	
29 offene Bauweise	30 Baulinien	31 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	32 Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze
31 nur Einzel- u. Doppelhäuser	32 Baugrenzen	33 Anzahl der Vollgeschosse	34 Mindest- u. Höchstgrenze
32 nur Einzelhäuser	33 Flurstücksgrenzen (Vorschlag)	35 Zahl der Vollgeschosse zwingend	
33 nur Hausgruppen	34 Flachdach	36 Grundflächenzahl (GRZ)	
34 nur Doppelhäuser	35 Satteldach	37 Geschossflächenzahl (GFZ)	
35 geschlossene Bauweise	36 Gebäude mit Geschosshöhe	38 Baumassenzahl (BMZ)	
V Verkehrsflächen		VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
37 Straßenverkehrsflächen	38 Straßenbegrenzungslinie	39 GEMEINDEFÄHIGKEIT	
38 Zu- und Ausfahrtverbot	39 Öffentliche Parkflächen	40 Kirche	
39 Öffentliche Parkflächen	40 Straßenbegrenzung	41 Schule	
40 Letztlinien (Vorschlag)	41 Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	42 Kindergarten	
41 Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken		43 Post	
VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		VIII Sonstige Festsetzungen	
42 Öffentliche Grünfläche	43 Spielplatz	44 Flächengrenze	
43 Dauergrünflächen	44 Friedhof	45 Abgrenzung unterhalb d. Nutzung	
44 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		46 Garagen	
45 Naturschutzgebiet		47 Gemeinschaftsgaragen	
46 Landschaftsschutzgebiet		48 Stellplätze	
47 Rheinschutz		49 Tiefgaragen	
48 Wasserschutzzone		50 Geh- u. Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuss	
49 Flächen für Bebauungen		51 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	
IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung		X Sonstige Festsetzungen	
52 Naturdenkmal	53 Landschaftsschutzgebiet	54 Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)	
53 Rheinschutz	54 Wasserschutzzone	55 Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken	
54 Flächen für Bebauungen		56 Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)	
55 Flächen für Bebauungen		57 Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen	
56 Flächen für Bebauungen		58 Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	
57 Flächen für Bebauungen			

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- Die gemäß § 8 (3) 1 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung allgemein zulässig.
- Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Wohngebiete des Ortsteiles Uedesheim - beginnend in 50 m Abstand von der nordöstlichen Parzellengrenze der Bundesstraße 9 - werden die Gewerbegebiete gemäß § 8 (4) der BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:
- Nicht zulässig sind in weniger als 800 m Abstand von den bebauten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste zum Rd. 12.1978 des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 2.11.1977 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - unter Nr. 1-46 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nr. 23-46.
 - desgleichen in weniger als 500 m Abstand von den benannten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 87 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nr. 47 bis 87.
 - desgleichen in weniger als 300 m Abstand von den benannten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 162 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nr. 88 bis 162.
 - desgleichen in weniger als 200 m Abstand von den benannten Wohngebieten, Betrieben und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 175 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nr. 163 bis 175.
 - desgleichen in weniger als 150 m Abstand von den benannten Wohngebieten Betrieben und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 193 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nr. 176 bis 193.
- Eine Ausfertigung der Abstandsliste ist dem Bebauungsplan beigelegt.
- Gemäß § 17 (5) der BauNVO wird vorgesehen, daß im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die festgesetzte Geschosshöhenzahl nicht überschritten wird.
2. Baugestaltung
- Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 98), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 453) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299) folgende baurechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 98), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 453) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299) folgende baurechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Dieser Plan ist durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.5.1980 geändert worden. Die Änderungen sind in karminroter Farbe eingetragen.

Neuss, den 11.11.80
Der Oberbürgermeister
H. Kammann

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V.m. § 28 GO NW am 30.5.1980 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 11.11.80
Der Oberbürgermeister
H. Kammann

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind als Mauerwerk oder Skelettbauweise mit Verblendung auszuführen.

Verblendete Außenwände (Schuppen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn das Gebäude zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Leichtbauweise erfordert.

Dächer
Büro- und Wohngebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Als Ausnahme sind Satteldächer mit max. 25° Neigung zulässig.

Betriebsgebäude und Lagerhallen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Sattel-, Putz- oder Sheddächern zu versehen.

Einfriedigung
Maschinenhäuser, gr. Kesselstube, Kesselhaus, 1,80 m hoch mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzung zurückgesetzt und straßenseitig abgegrenzt. Die straßenseitige Einfriedigung auf dem Grundstück Gemarkung Nord, Fl. 3, Flurstück 71 kann straßenseitig auf der Grundstücksgrenze erfolgen.

3. Hinweis
Die nach Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen vorgesehenen Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der jeweils vordringende Betrieb die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachweist. (Einhaltung der Grenzwerte für MI Gebiet)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 269
- Gewerbegebiet Bonner Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.03.1982 Es gilt die BauNVO 1977

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 8 (3) 1 der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung allgemein zulässig.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Wohngebiete des Ortsteiles Uedesheim - beginnend in 60 m Abstand von der nordöstlichen Parzellengrenze der Bundesstraße 9 - werden die Gewerbegebiete gemäß § 8 (4) der BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

- Nicht zulässig sind in weniger als 800 m Abstand von den bebauten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 2.11.1977 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - unter Nr. 1-46 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nr. 23-46;
- desgleichen in weniger als 500 m Abstand von den benannten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 87 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nrn. 47 bis 87;
- desgleichen in weniger als 300 m Abstand von den benannten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 162 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nrn. 88 bis 162;
- desgleichen in weniger als 200 m Abstand von den benannten Wohngebieten, Betriebe und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 175 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nrn. 163 bis 175;
- desgleichen in weniger als 150 m Abstand von den benannten Wohngebieten Betriebe und Anlagen, die in der gleichen Liste unter Nr. 1 bis 193 aufgeführt sind; ausnahmsweise zulässig sind die Nrn. 176 bis 193.

Eine Ausfertigung der Abstandsliste ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die Bestimmungen der §§ 8 und 15 der BauNVO bleiben unberührt.

Gemäß § 17 (5) der BauNVO wird vorgesehen, daß im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der ersten 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 als Massivwände in Mauerwerk oder Skelettbauweise mit Verblendung auszuführen.

Verbretterte Außenwände (Schuppen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn das Gebäude zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Leichtbauweise erfordert.

Dächer

Büro- und Wohngebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Als Ausnahme sind Satteldächer mit max. 25° Neigung zulässig.

Betriebsgebäude und Lagerhallen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Sattel-, Pult- oder Sheddächern zu versehen.

Einfriedigung

Maschendrahtzaun, grün kunststoffbeschichtet 1,80 m hoch mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzung zurückgesetzt und straßenseitig abgepflanzt. Die straßenseitige Einfriedigung auf dem Grundstück Gemarkung Norf, Flur 3, Flurstück 71 kann straßenseitig auf der Grundstücksgrenze erfolgen.

*

3. Hinweis

Die nach Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen vorgesehenen Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der jeweils ansiedlungswillige Betrieb die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachweist. (Einhaltung der Grenzwerte für MI Gebiet)

* ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 30.05.1980 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***