Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (einschließlich Schraffur) haben nur informativen Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 und 4 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 dorselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

Nebenanlagen außer Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie sonstige Schaltkästen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen gestattet.
Gemäß § 9 (1) 24 der BBauG vom 18.08.1976 in Verbindung mit § 19 (3) der BauONW in der Fassung vom 15.07.1976 sind beim Neubau und Umbau von Wohngebäuden bzw. entsprechenden Nutzungsänderungen im Bereich des Bebauungsplanes ausreichende Schallschutzmaßnahmen gegen den von der Bundesbahnstrecke Neuss/Grevenbroich und der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrslärm an den Gebäuden entsprechend dem beigefügten Lärmgutachten vorzunehmen.
Als Maß der zunehmenden Lärmbelastung sind die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Vornorm) einzuhalten.
In den Gartenbereichen sind Überschreitungen bis 10 db (A) zulässig.

Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 102 Abs 3 der Bauordnung NW in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) 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 21.04.1970 (GV NW S. 299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind gestattet.

Dächer

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempel sind im WR-Gebiet nicht zugelassen. Im WA-Gebiet sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.

Außenanlagen

Die im Plan als "nichtüberbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten -" dargestellten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung

Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten

Maschendrahtzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch zulässig.

Terassentrennwände: Einheitlich in Massivbauweise, Holzkonstruktion oder Stahlrahmen mit Glasfüllung max. 2,00 m hoch und 4,00 m lang.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 272

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) i. der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) i. Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

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. 3 Ho

I Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39.58 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beisp.)
- Nutzungsgrenze

II Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN
- WS Siedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet

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

SONDERBAUFLÄCHEN
- S – Sonderbauflächen
- SW – Wochenendhausgebiete
- SO – Sondergebiete

III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- VORGARTEN
- Baulinien
- Baugrenzen
- Flurstücksgrenze (Vorschlag)
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- 45° Dachneigung (Beisp.)
- Firstrichtung
- Außerhalb dieser Linie
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

IV 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)

BAU WEISE, BAUGRENZE, BAULINIE, FLÄCHE, SATZUNG

V Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- P Öffentliche Parkflächen
- 139.01 Straßenhöhen geplant
- Leitlinien (Vorschlag)
- Straßenverkehrsfläche (Garagenvorplatz)
- F Straßenverkehrsfläche (Fußweg)

VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Post

VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- V Verkehrsgrün
- Dauerkleingärten
- Anlagen

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

VIII Sonstige Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
- Private Grünfläche
- Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Parkhaus Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)
- MAUER 2.2.MI 9 (1) NR 25 BBauG)

IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Rheinuferschutz
- Wasserschutzzonen
- Flächen für Bahnanlagen

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den **9. 6. 1978**
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter — Städt. Oberbaurat

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den **9. 6. 1978**
Der Oberstadtdirektor
Stadtkämmerer — Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung – Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuss, den **9. 6. 1978**
Der Oberstadtdirektor
Ltd. Vermessungsdirektor

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 25.2. bis 3.3.1977. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 17.2.1977
Neuss, den **12. 6. 1978**
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom **28. 1. 1977** aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am **17. 2. 1977** ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den **9. 6. 78**
Der Oberbürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **3. 6. 1978** hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom **12. 6. 1978** bis **12. 7. 1978** einschließlich öffentlich ausgelegen.
Neuss, den **15. 10. 1979**
Der Oberstadtdirektor
Stadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom **28.2.79** u. **15.12.79** geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den **15.10.80**
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 15.12.1978 als Satzung beschlossen.
Neuss, den **15.10.80**
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung von heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den **04.03.1980**
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom ... sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuss, den
Der Oberbürgermeister

Die in kursiv eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 4.3.1980.
Neuss, den **7.10.1980**
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Kreis Neuss
Grevenbroich, d. 27.06.1980
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
Oberbaudirektor

Geh. § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 4.3.1980 am 29.9.1980 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 27.6.1980 wurde am gleichen Tage bekanntgegeben.
Neuss, den **15.10.80**
Der Oberbürgermeister

Kal. Nr. 66 1970 Folgeg. Nov. 1977

272

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 272
- Holzheim am Bahnhof -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 29.09.1980* *Es gilt die BauNVO 1965*

Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 und 4 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

Nebenanlagen außer Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie sonstige Schaltkästen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen gestattet.
Gemäß § 9 (1) 24 der BBauG vom 18.08.1976 in Verbindung mit § 19 (3) der BauONW in der Fassung vom 15.07.1976 sind beim Neubau und Umbau von Wohngebäuden bzw. entsprechenden Nutzungsänderungen im Bereich des Bebauungsplanes ausreichende Schallschutzmaßnahmen gegen den von der Bundesbahnstrecke Neuss/Grevenbroich und der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrslärm an den Gebäuden entsprechend dem beigefügten Lärmgutachten vorzunehmen.
Als Maß der zunehmenden Lärmbelastung sind die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Vornorm) einzuhalten.
In den Gartenbereichen sind Überschreitungen bis 10 dB (A) zulässig.

Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 102 Abs 3 der Bauordnung NW in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) 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 21.04.1970 (GV NW S. 299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind gestattet,

Dächer
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempel sind im WR-Gebiet nicht zugelassen. Im WA-Gebiet sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.

Außenanlagen
Die im Plan als "nichtüberbaubare Grundstücksfläche -Vorgärten -" dargestellten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung
Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten
Maschendrahtzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch zulässig.

Terassentrennwände: Einheitlich in Massivbauweise, Holzkonstruktion oder Stahlrahmen mit Glasfüllung max. 2,00 m hoch und 4,00 m lang.