

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.

Grevenbrich, den 30.10.1979
 Der Oberkreisdirektor
 i.A.
 [Signature]

Fischer
 Dachaufbauten und Drenpel sind nicht zulässig.
 Garagen sind als Flachdächer zu versehen.
Außenanlagen
 Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche - Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
Strasenseitige Einfriedigung
 Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.
Rückwärtige und seitliche Einfriedigung
 Maschendraht 50 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzaun 80 cm hoch gestattet.
 Zur seitlichen Abschirmung von Terrassen sind Trennwände bis zu 3 m Länge und 2 m Höhe, zellenweise einheitlich in Stahlrahmen mit Glasfüllung, als Mauer oder als Holzkonstruktion zugelassen.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Nebenanlagen, außer denen, die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Baugestaltung
 Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.76 und § 4 der Führungsverordnung zum BBAUG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299), folgende baunutzungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

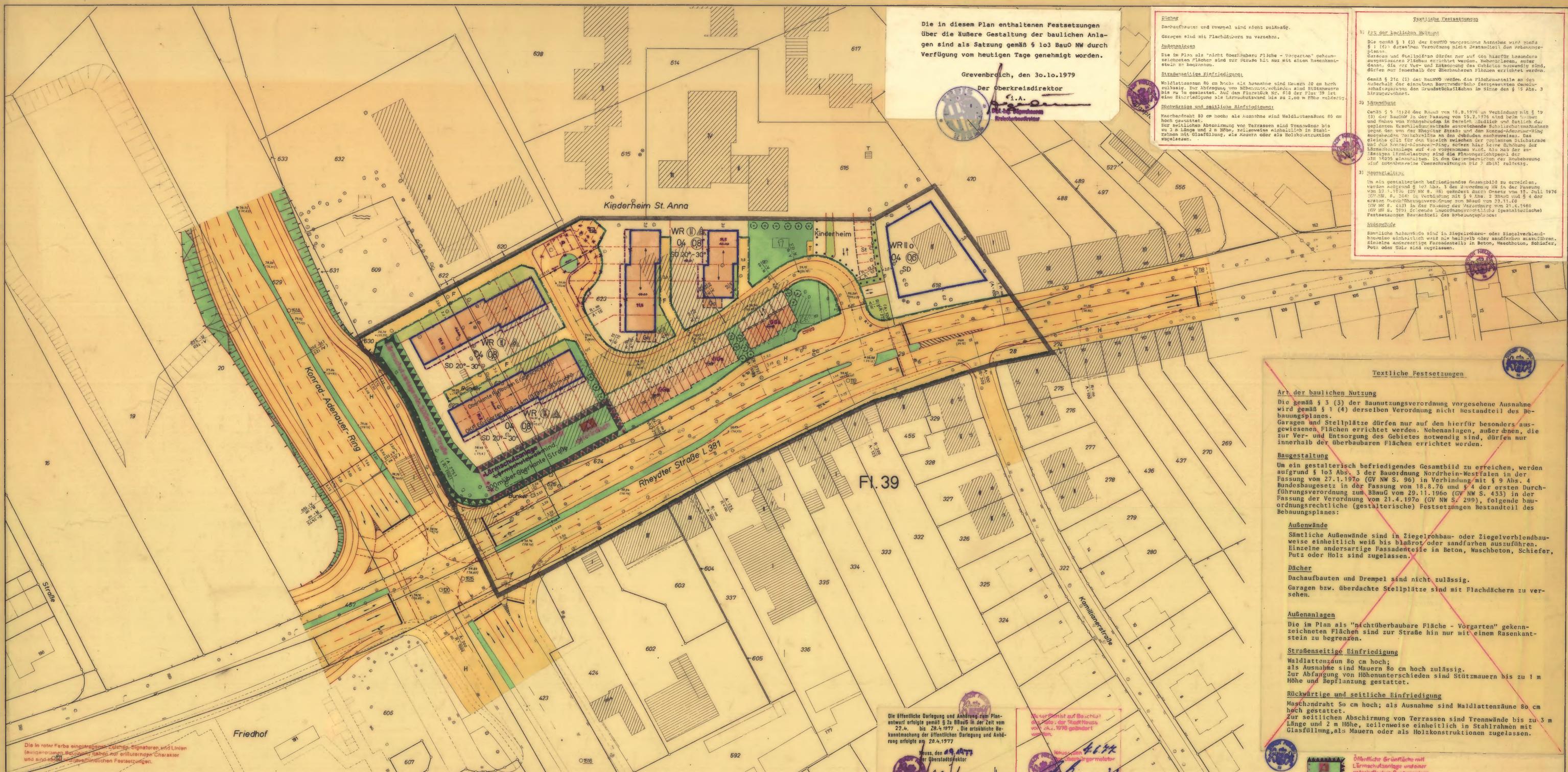
Außenwände
 Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelvorblendbauweise einheitlich weiß bis blaurot/oder sandfarben auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zugelassen.

Dächer
 Dachaufbauten und Drenpel sind nicht zulässig.
 Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern zu versehen.

Außenanlagen
 Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche - Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung
 Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.
 Zur Abfangung von Höhenunterschieden sind Stützmauern bis zu 1 m Höhe und Bepflanzung gestattet.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung
 Maschendraht 50 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzaune 80 cm hoch gestattet.
 Zur seitlichen Abschirmung von Terrassen sind Trennwände bis zu 3 m Länge und 2 m Höhe, zellenweise einheitlich in Stahlrahmen mit Glasfüllung, als Mauer oder als Holzkonstruktionen zugelassen.



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 273

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsmittel	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Beschichtung Wasserflächen Höhen über NN	Kreisgrenze Bemerkungssymbole Flurgrenze Flurstücksgrenze 135 Flurstücksummer (Beisp.) Nutzungsgrenze	Wohnbauflächen WS - Siedlungsgebiet WR - reines Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet GEMISCHTE BAUFÄCHEN MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete Gewerbliche Bauflächen GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet SONDERBAUFÄCHEN S - Sonderbauflächen SW - Wochenendauslastungsgebiete SO - Sondergebiete	offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Baulinien Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) FD Flachdach SD Satteldach 45° Dachneigung (Beispiel) Festrichtung Gebäude mit Gesch.-zahlvorschlag III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,3 Baumstammzahl (BAZ)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtsbreite Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Fußweg Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Bühnen Kindergarten Post	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Dauerbegrünte Anlage	Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen GGA Gemeinschaftsgaragen TGA Tiefgaragen Stellplätze Beh.-Fabr.-u. Leistungsort Flächen für Aufstufungen Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellflächen auf den Baugrundstücken Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator) Bäume zu pflanzen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	Naturdenkmal Landschaftsschutzgebiet Rheinverdrüht Wasserschutzgebiet Flächen für Biotopen

Maßstab 1:500
 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.
 Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 171 Bl. 2, 178/2

Entworfen: Stadtplanungsmittel Neuss, den 1.9.1977
 Der Oberstadtdirektor
 [Signature]

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 einseitig ist.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.4.1977 aufgestellt worden.
 Der Aufstellungsbeschluß wurde am 8.9.1977 ortsförmlich bekanntgemacht.

Nach ortsförmlicher Bekanntmachung am 8.9.1977 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) BBAUG in der Zeit vom 16.9.1977 bis 17.10.1977 einschließlich öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.4.1979 geändert worden.
 Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauO i. V. mit § 28 GO NW am 29.9.1978 als Satzung beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Gemäß § 12 BBAUG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 30.6.1979 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 28.10.1980 ortsförmlich bekannt gemacht worden.

Nach ortsförmlicher Bekanntmachung am 1.6.1978 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBAUG in der Zeit vom 9.6.1978 bis 10.7.1978 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Neuss, den 13.7.1978
 Der Oberstadtdirektor
 [Signature]

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 273
- Rheydter Straße (Kinderheim St. Anna) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 25.10.1980 Es gilt die BauNVO 1968

1) Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Nebenanlagen, außer denen, die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Gemäß § 21a (2) der BauNVO werden die Flächenanteile an den außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 hinzugerechnet.

2) Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) 24 des 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 im Bereich nördlich und östlich der geplanten Erschließungsstraße ausreichende Schallschutzmaßnahmen gegen den von der Rheydter Straße und dem Konrad-Adenauer-Ring ausgehenden Verkehrslärm an den Gebäuden nachzuweisen. Das Gleiche gilt für den Bereich zwischen der geplanten Stichstraße und dem Konrad-Adenauer-Ring, sofern hier keine Erhöhung der Lärmschutzanlage auf 4,0 vorge-nommen wird. Als Maß der zulässigen Lärmbelastung sind die Planungsrichtpegel der DIN 18005 einzuhalten. In den Gartenbereichen der Neubebauung sind ausnahmsweise Überschreitungen bis 3 dB (A) zulässig.

3) 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 29.11.60 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1960 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise einheitlich weiß bis hellgelb oder sandfarben auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zugelassen.

Dächer

Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig.
Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Fläche - Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung:

Waldlattenzaun 80 cm hoch; als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig. Zur Abfangung von Höhenunterschieden sind Stützmauern bis zu 1 m gestattet. Auf dem Flurstück Nr. 618 der Flur 39 ist eine Einfriedigung als Lärmschutzwand bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung:

Maschendraht 80 cm hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch gestattet. Zur seitlichen Abschirmung von Terrassen sind Trennwände bis zu 3 m Länge und 2 m Höhe, zeilenweise einheitlich in Stahlrahmen mit Glasfüllung, als Mauern oder als Holzkonstruktion zugelassen.