

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 283
-Hoisten-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht gestattet.
Gemäß § 9 (1) 24 des Bundesbaugesetzes wurde gegen den von der geplanten Autobahn A 46 und der Hochstadestraße ausgehenden Verkehrslärm Schutzmaßnahmen festgesetzt.
In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauNVO in der Fassung vom 15.7.1976 (GV MW S. 284) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 28.11.1960 (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 in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendsbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen. Bei einheitlicher Ausführung im gesamten geplanten Wohnbereich ist Kalksandsteinmauerwerk gestattet. Als Ausnahme ist Kalksandsteinmauerwerk auch nur für sämtliche 2-geschossige Reihenhäuser oder für die 1-geschossige Bebauung insgesamt gestattet.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Garagen
Die im Plan ausgewiesenen Garagruppen (2 und mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendsbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandsteinmauerwerk bei Verwendung des gleichen Steinmaterials der Wohnbebauung mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße: 3 x 6,00 m
Pfeilhöhe: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks: = Türhöhe: 212,5 cm
Sockelhöhe: mindestens 10 cm über Straßenhöhe

Umlaufender Sichtbetonbalken: 32,5 cm hoch einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtbleche des Abdeckbleches: 7 cm hoch
Dachentwässerung: in
Tore: in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.

Dächer
Dachaufbauten und Drempele sind nicht zulässig. Bei giebelständiger Reihenhäuserbebauung ist jedoch ausnahmsweise gruppenweise einheitlich ein Drempele bis 0,80 m Höhe zulässig.

Eine wahlweise Ausführung mit Sattel- oder Puttdächern für die 1-geschossige Wohnbebauung ist nur abschnittsweise einheitlich gestattet, wobei als Abschnitte nur der nördliche und südliche Bereich anzusehen sind.
Abweichungen sind nur als Ausnahme zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind unterschiedliche Dachformen nicht gestattet. Trauf- und Firsthöhen müssen hier gleich sein.

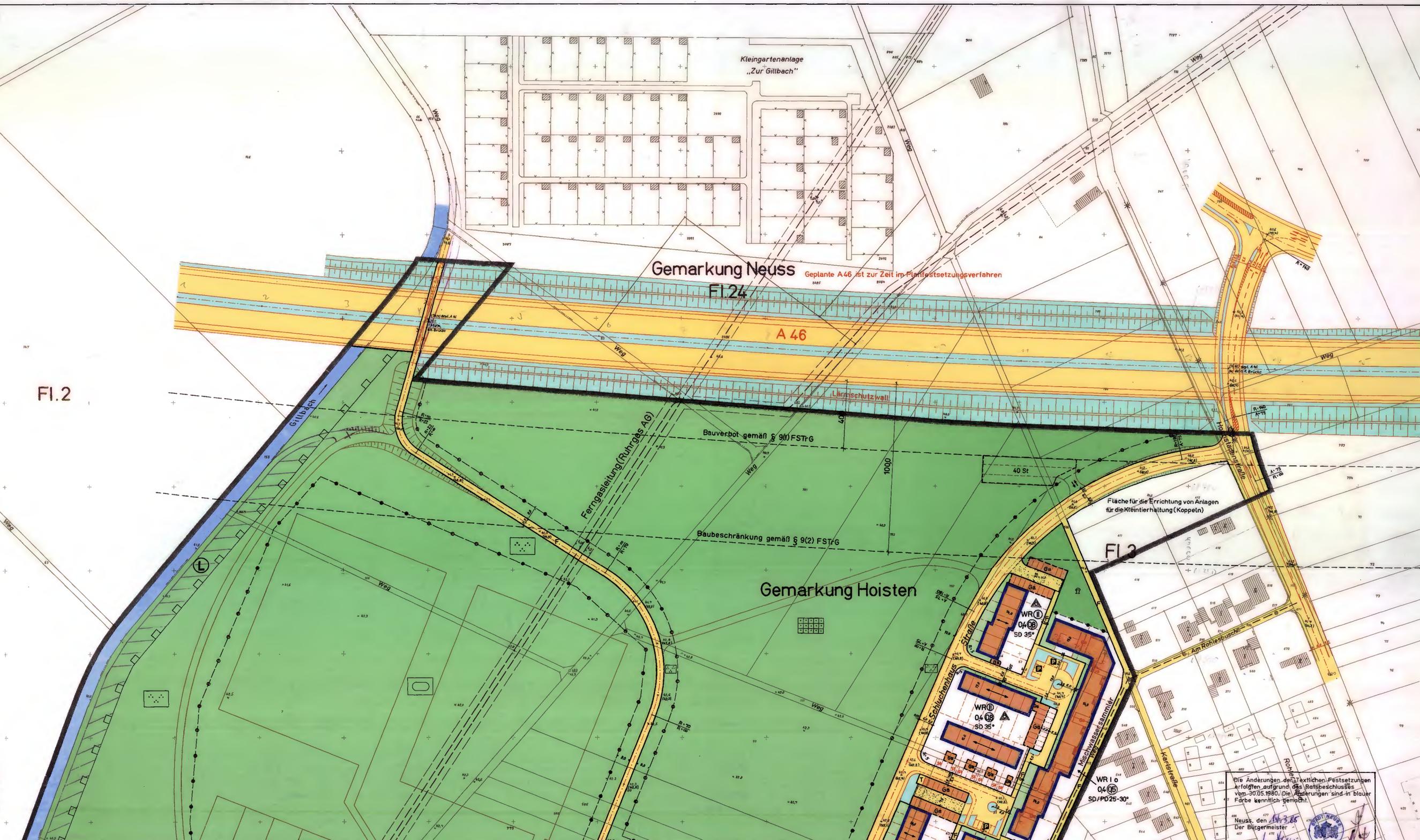
Außenanlagen
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Resenkanstein zu begrenzen. Straßenseitige Einfriedung: Waldtentezzaun 0,80 m hoch; ausnahmsweise sind Mauern 0,80 m hoch zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedung zwischen Hausgruppen und zu Grünflächen hin: Maschendrahtzaun 0,80 m hoch; als Auenmauer sind Waldtentezzaune 0,80 m hoch zulässig.

Terrassen und Sichtschutzwände
Bei Gebäuden, deren Eingangs- und Gartenseite zur Straße ausgerichtet sind, werden Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe, gruppenweise einheitlich in Holz, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Holzpergola, gestattet. An zwei im Plan gekennzeichneten Stellen ist eine seitliche Verlängerung der 2 m hohen Sichtschutzwand mit Anschluss an die geplanten Garagenzeilen zulässig.

Nachrichtliche Eintragung
Der Plan liegt in der Wasserschutzzone B des Wasserwerkes Neuss.

Zu 11 Planungsrechtliche Festsetzungen:
Notwendig für die Beurteilung der betroffenen baulichen Anlagen ist das Gutachten des Instituts für Schallschutz, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klopodor, Beratender Ingenieur-VBI vom 12.02.1979 - Az.: V 7 009 74.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 283
Blatt 1
Maßstab 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern.
Für den Entwurf: Stadtplanningesamt Neuss, den 27.2.1979
Der Oberstadtdirektor i.A. [Signature]
Beigeordneter Stadtbaurat [Signature]

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 27.2.1979
Der Oberstadtdirektor i.A. [Signature]
Stadtkämmerer [Signature] LtD. Vermessungsamt [Signature]

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	
<p>Wohngebiete</p> <p>Wirtschaftsgebäude u. Garagen</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Böschung</p> <p>Wasserflächen</p> <p>Höhen über NN</p>	<p>WOHNBAUFLÄCHEN</p> <p>WS - Kleinstwohngelände</p> <p>WR - Reines Wohngebiet</p> <p>WA - Allgemeines Wohngebiet</p> <p>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN</p> <p>MD - Dorfgebiete</p> <p>MI - Mischgebiete</p> <p>MK - Kerngebiete</p>	<p>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</p> <p>GE - Gewerbegebiet</p> <p>GI - Industriegebiet</p> <p>SONDERBAUFLÄCHEN</p> <p>SW - Wochenendhausgebiete</p> <p>SO - Sondergebiete</p>	<p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>IV/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GFZ)</p> <p>1,3 Baumassenzahl</p>	<p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Zu- und Ausfahrtsverbot</p> <p>Öffentliche Parkflächen</p> <p>Straßenhöhen geplant</p> <p>Straßengrün</p> <p>Haltestelle Fußweg</p> <p>Flüchtlingensammelstelle (Flüchtlingensammelstelle)</p>	<p>GEMEINBEDARFSFLÄCHE</p> <p>Kirche</p> <p>Schule</p> <p>Kindergarten</p> <p>Post</p>	<p>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</p> <p>Spielplatz</p> <p>Anlage</p> <p>Friedhof</p> <p>Sportanlage</p> <p>Deuerkleingärten</p>	<p>Planbegrenzung</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Garage</p> <p>Gemeinschaftsgaragen</p> <p>Stellplätze</p> <p>Tiefgaragen</p> <p>Ele- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken</p> <p>Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit</p>	<p>Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)</p> <p>Bäume zu erhalten</p> <p>Bäume zu pflanzen</p> <p>Compakttheit</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)</p>	<p>Naturschutzgebiet</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Rheinferenschutz</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Flächen für Bahnanlagen</p>

Die vorliegende Planunterlagen 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.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 15.12.1978 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 20.2.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Parteilage und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 9.12. bis 15.12.1977. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 6.12.1977.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.2.1979 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 28.2.1979 bis 28.3.1979 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2(b) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.3.1979 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GG NW am 30.3.1979 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 29.2.1980 am 13.3.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauG NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden. Grevenbroich, den 2.7.1980 Der Oberkreisdirektor

Neuss, den 22.10.79 Der Oberbürgermeister
Neuss, den 22.10.79 Der Oberbürgermeister
Neuss, den 22.10.79 Der Oberbürgermeister
Neuss, den 6.11.79 Der Oberbürgermeister

Opfardorf, den 29.2.1980 Der Regierungspräsident
Im Auftrage: [Signature]

Neuss, den 6.11.79 Der Oberbürgermeister
Neuss, den 6.11.79 Der Oberbürgermeister

Kreis Neuss
Der Oberkreisdirektor
Büchel
283 Bl. 1

Fl. 2

Fl. 3

Fl. 48

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 283

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauNVO in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 290) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbau- oder Ziegelverbundbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen.

Garagen
Die im Plan ausgewiesenen Garagruppen (2 und mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelbau- oder Ziegelverbundbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandsteinmauerwerk bei Verwendung des gleichen Steinmaterials der Wohnbebauung mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße
Pfeilhöhe: 3 x 6,00 m
Pfeilbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Türhöhe: 212,5 cm
Sockelhöhe: = Oberkante Fußboden, mindestens 10 cm über Straßenhöhe

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.

Dächer
Dachaufbauten und Drempl sind nicht zulässig. Bei giebelständiger Reihenhausbebauung ist jedoch ausnahmsweise gruppenweise einheitlich ein Drempl bis 0,60 m Höhe zulässig.

Terrassen- und Sichtschutzwände
Bei Gebäuden, deren Eingangs- und Gartenseite zur Straße ausgerichtet sind, werden Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe, gruppenweise einheitlich in Holz, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Holzpergola, gestattet.

Nichtliche Einträge
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II B des Wasserwerkes Neuss.

Zu 1) Planungsrechtliche Festsetzungen
Möglichkeit für die Beurteilung der betroffenen baulichen Anlagen ist das Gutachten des Instituts für Schallechek, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klopfer, Berater Ing. Ing. vom 12.02.1979 - Az.: V 7.009.74 u.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 283

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Maßstab 1:1000 Blatt 2

Table with 9 columns: I Bestandsangaben, II Art der baulichen Nutzung, III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, IV Maß der baulichen Nutzung, V Verkehrsflächen, VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf, VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen, VIII Sonstige Festsetzungen, IX Nachricht. Übernahme u. Darstellung

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Administrative section containing signatures and stamps of various officials:
Führer: Entwurf: Stadtplanungsgesamt Neuss, den 27.2.1979
I.V. Der Oberstadtdirektor
Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 27.2.1979
I.V. Der Oberstadtdirektor
Neuss, den 27.2.1979
Neuss, den 28.10.1979
Neuss, den 22.10.79
Neuss, den 29.02.1980
Neuss, den 6.11.81

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 283
- Hoisten, Nordwest -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.09.1980 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht gestattet.

Gemäß § 9 (1) 24 des Bundesbaugesetzes wurde gegen den von der geplanten Autobahn A 46 und der Hochstadenstraße ausgehenden Verkehrslärm Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauONW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV MW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. 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 in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen. Bei einheitlicher Ausführung im gesamten geplanten Wohnbereich ist Kalksandsteinmauerwerk gestattet. Als Ausnahme ist Kalksandsteinmauerwerk auch nur für sämtliche 2-geschossigen Reihenhäuser oder für die 1-geschossige Bebauung insgesamt gestattet.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 und mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandsteinmauerwerk bei Verwendung des gleichen Steinmaterials der Wohnbebauung mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:	3 x 6,00 m
Pfeilerbreite:	62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks :	= Türhöhe: 212,5 cm
Sockelhöhe:	= Oberkante Fußboden: mindestens 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5 cm hoch; einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches:	7 cm hoch
Dachentwässerung :	innen
Tore:	in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.

Dächer

Dachaufbauten und Drempele sind nicht zulässig. Bei giebelständiger Reihenhausbebauung ist jedoch ausnahmsweise gruppenweise einheitlich ein Drempele bis 0,60 m Höhe zulässig. Eine wahlweise Ausführung mit Sattel- oder Pultdächern für die 1-geschossige Wohnbebauung ist nur abschnittsweise einheitlich gestattet, wobei als Abschnitte nur der nördliche und südliche Bereich anzusehen sind.

Abweichungen sind nur als Ausnahme zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind unterschiedliche Dachformen nicht gestattet, Trauf- und Firsthöhen müssen hier gleich sein.

Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen. Strassenseitige Einfriedung: Waldlattenzaun 0,80 m hoch; ausnahmsweise sind Mauern 0,80 m hoch zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedung zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin: Maschendrahtzaun 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

Terrassen- und Sichtschutzwände:

Bei Gebäuden, deren Eingangs- und Gartenseite zur Straße ausgerichtet sind, werden Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe, gruppenweise einheitlich in Holz, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Holzpergola, gestattet. An zwei im Plan gekennzeichneten Stellen ist eine seitliche Verlängerung der 2 m hohen Sichtschutzwand mit Anschluß an die geplanten Garagenzeilen zulässig.

* Nachrichtliche Eintragung:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Neuss.

Zu 1.) Planungsrechtliche Festsetzungen:

Maßgeblich für die Beurteilung der betroffenen baulichen Anlagen ist das Gutachten des Instituts für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor. Beratender Ingenieur VBI vom 12.02.1979 - Az.: V 7 009 74 a.

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