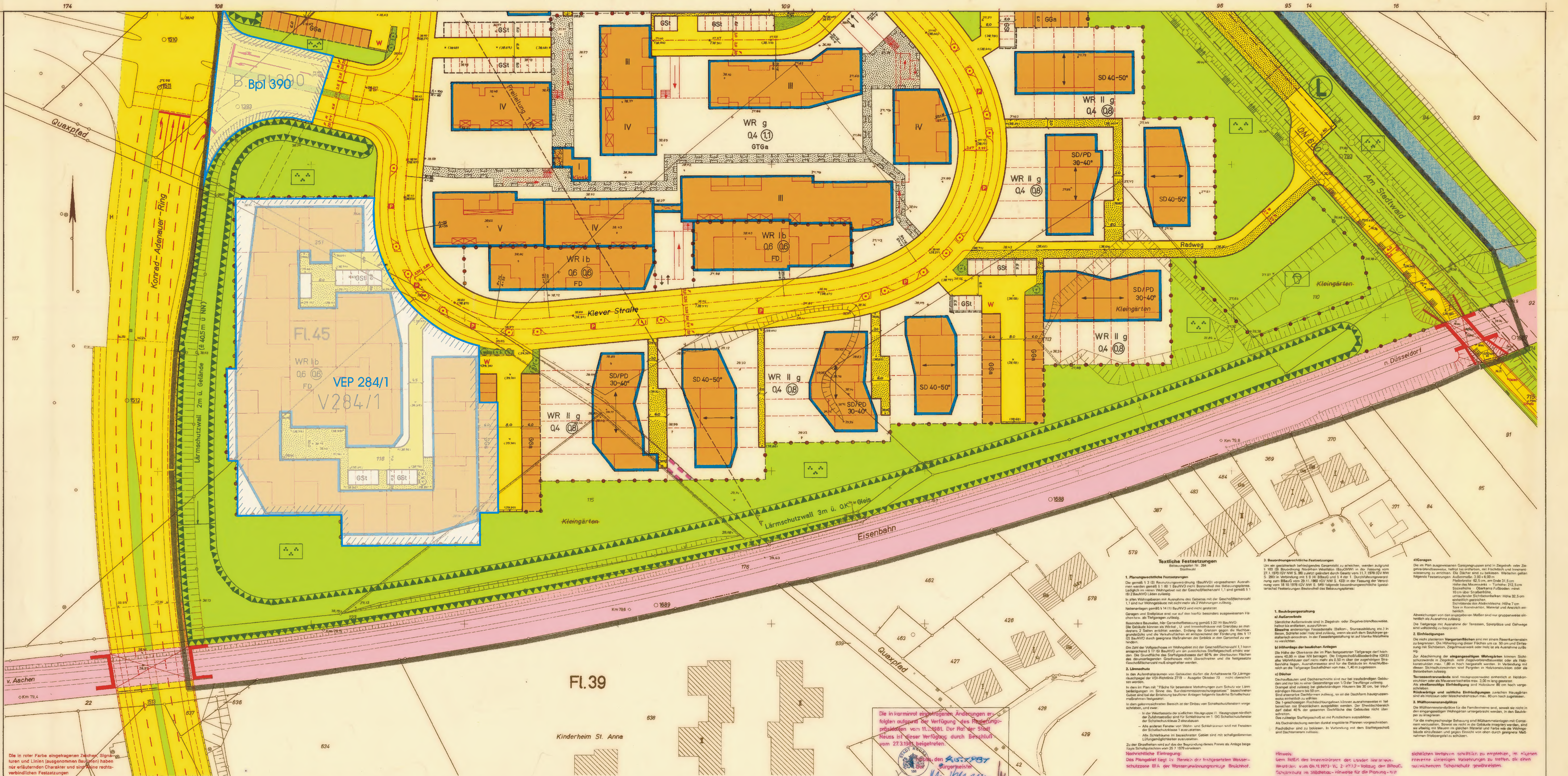




STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 284 Bl.1		Bestandsangaben Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Büsche Wasserflächen Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 195 Flurstücksnummer (Beispiel) Nutzungsgrenze 28,55 Höhen über NN	Art der baulichen Nutzung WOHNBÄUFÄCHEN GEWERBLICHE BAUFÄCHEN SONDERBAUFÄCHEN WS - Kleinsiedlungsgebiet WR - Reines Wohngebiet WA - Allgemeines Wohngebiet MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet SW - Wochenendausflugsgebiete SO - Sondergebiete	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser zulässig Rein- u. Mischbauweise zulässig besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen) geschlossene Bauweise Baulinien Baugrenzen	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Flachdach Satteldach Pultdach Dachneigung (Baujoch) Fischschuppe Art der Einfriedigung (siehe Textliche Festsetzungen) Mauer 2m hoch	Maß der baulichen Nutzung III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV - Mindest- u. Höchstzahl V - Zahl der Vollgeschosse zwingend ID - ein als Vollgeschoss anzuerkennendes Dachgeschoss 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,3 Baumhöhenzahl	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtverbot Öffentliche Parkflächen Straßenbahnplan Wachplatz (Vorplatz) Straßenverkehrsfläche (Fußweg) Straßenbahnplan	Einrichtungen für den Gemeinbedarf GEMEINDEBAUFÄCHEN Kirche Schule Kindergarten Post	Grün- u. landwirtschaftliche Flächen ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Anlage Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Sonstige Festsetzungen Planbegrenzungszone Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze Gemeinschaftsanlagen Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Gib - recht zugewandt der Allgemeinheit Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Fläche für bes. Vorkehrungen Lärmschutzwand Lärmschutzwand Bäume zu pflanzen Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)	Nachricht. Übernahme u. Darstellung Naturschutzgebiet Landesschutzgebiet Rheinfischerei Wasserschutzzonen Flächen für Bahnanlagen						
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern Maßstab 1: 500		Für den Entwurf: Stadtplanungsausschuss Neuss, den 28.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. <i>[Signature]</i> Stadtplanungsamt Neuss, den 28.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. <i>[Signature]</i> Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 28.5.1980 Der Vermessungsamtsleiter i.A. <i>[Signature]</i> Lfd. Vermessungsamtsleiter		Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergleich der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist. Neuss, den 28.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. <i>[Signature]</i> Lfd. Vermessungsamtsleiter		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.5.1980 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 28.5.1980 ortsüblich bekanntgemacht. Neuss, den 28.5.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. <i>[Signature]</i>		Nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.5.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 28.5.1980 bis 28.6.1980 die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Neuss, den 28.6.1980 Der Oberstadtdirektor i.A. <i>[Signature]</i>		Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.6.1980 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Neuss, den 28.6.1980 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i>		Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 28.6.1980 als Satzung beschlossen. Neuss, den 28.6.1980 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i>		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 11.02.1981 Der Regierungspräsident im Auftrag <i>[Signature]</i>		Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 11.02.1981 ortsüblich bekanntgemacht worden. Neuss, den 2.10.81 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Der Oberstadtdirektor i.A. <i>[Signature]</i> Auftrags: <i>[Signature]</i> Kreisoberbürgermeister	

284 Bl.1



STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 284 Bl. 2		Bestandsangaben		Art der baulichen Nutzung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		Maß der baulichen Nutzung		Verkehrsflächen		Einrichtungen für den Gemeinbedarf		Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		Sonstige Festsetzungen		Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	
		Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Büsung Wassersflächen	Kreuzgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksanmerkung (beispiel) Nutzungsgrenze	WS - Wohnbauflächen GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet WA - Allgemeines Wohngebiet MD - Mischgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete	WS - Wohnbauflächen GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet WA - Allgemeines Wohngebiet MD - Mischgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete	offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser zulässig Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen) geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze	FD - Fläche der Vollgeschosse als Höchstgrenze SD - Fläche der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze PD - Fläche der Vollgeschosse als Zwangs- u. Höchstgrenze 45° - Dachneigung (Höhen) Art der Einfriedigungen (siehe Textliche Festsetzungen) Mauer 2m hoch	III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze ID - ein als Vollgeschosse anzuzählendes Dachgeschoss G - Geschosflächenzahl (GFZ) L - Baumschneidung	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtsweg Öffentliche Parkflächen Straßenbahn, gepflastert Wassersfläche (Fußweg) Straßenbahn	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Anlage Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Pflanzengrenzlinie Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garten Stellplätze Gemeinschaftsflächen Stellplätze auf den Baugrundstücken Geh.-Allgemeinheit Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)	Von der Flurfläche freizuhaltende Grundstücke Fläche für bies Verkehren Lärmschutzzone Lärmschutzzone Fläche für bies Verkehren Fläche für b								

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 284
- Stadtwald -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.09.1981 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Lediglich im reinen Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl 1,1 sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO Läden zulässig.

In allen Wohngebieten mit Ausnahme des Gebietes mit der Geschossflächenzahl 1,1 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. als Tiefgaragen zulässig.

Besondere Bauweise, hier Gartenhofbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO:

Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäuser mit Grenzbau an mindestens 2 Seiten errichtet werden. Entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern.

Die Zahl der Vollgeschosse im Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl 1,1 kann entsprechend § 17 (5) BauNVO um ein zusätzliches Staffelgeschoss erhöht werden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 60 % der überbauten Flächen des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und die festgesetzte Geschossflächenzahl muss eingehalten werden.

2. Lärmschutz

In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 73 - nicht überschritten werden.

In dem im Plan mit „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ bezeichneten Gebiet sind bei der Errichtung baulicher Anlagen folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

In dem gekennzeichneten Bereich ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben, und zwar:

- In der Westfassade der südlichen Hausgruppe (1. Hausgruppe nördlich der Zufahrtsstraße) sind für Schlafräume im 1. OG Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
- Alle anderen Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 auszustatten.
- Alle Schlafräume im bezeichneten Gebiet sind mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten auszustatten.

Zu den Einzelheiten wird auf das der Begründung dieses Planes als Anlage beigefügte Schallgutachten vom 25.07.1979 verwiesen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 21.01.1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1978 (GV NW S. 290) 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 18.10.1978 (GV NW S. 545) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis erdfarben, auszuführen.

Einzelne andersartige Fassadenteile (Balkon-, Sturzausbildung etc.) in Beton, Schiefer oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen. In der Fassadengestaltung ist auf blanke Metallteile zu verzichten.

b) Höhenanlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante der im Plan festgesetzten Tiefgarage darf höchstens 40,00 m über NN betragen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKE) aller Wohnhäuser darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen. Ausnahmsweise sind für die Gebäude im Anschlussbereich an die Tiefgarage Sockelhöhen von max. 1,40 m zugelassen.

c) Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei traufständigen Gebäuden und nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

Drempel sind zulässig bei giebelständigen Häusern bis 30 cm, bei traufständigen Häusern bis 50 cm.

Sind alternative Dachformen zulässig, so ist die Dachform hausgruppenweise einheitlich zu wählen.

Die 1-geschossigen Flachdachbungalows können ausnahmsweise in Teilbereichen mit Sheddächern ausgebildet werden. Der Sheddachbereich darf dabei 40 % der gesamten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Das zulässige Staffelgeschoss ist mit Pultdächern auszubilden.

Als Dacheindeckung werden dunkel engobierte Pfannen vorgeschrieben.

Flachdächer sind zu bekiesen. In Verbindung mit dem Staffelgeschoss sind Dachterrassen zulässig.

d) Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis erdfarben, mit Flachdach und Innenentwässerung zu errichten. Die Dächer sind zu bekiesen. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

Außenmaße:	3,00 x 6,00 m,
Pfeilerbreite:	62,5 cm, am Ende 31,5 cm,
Höhe des Mauerwerks	= Türhöhe 212,5 cm,
Sockelhöhe:	= Oberkante Fußboden: mind. 10 cm über Straßenhöhe,
umlaufender Sichtbetonbalken:	Höhe 32,5 cm einheitlich gestrichen,
Sichtblende des Abdeckblechs:	Höhe 7 cm,
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich.	

Abweichungen von den angegebenen Maßen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.

Die Tiefgarage mit Ausnahme der Terrassen, Spielplätze und Gehwege sind vollständig zu begrünen.

2. Einfriedigungen

Die nicht plattierten **Vorgartenflächen** sind mit einem Rasenkantenstein zu begrenzen. Die Höherlegung dieser Flächen um ca. 50 cm und Einfassung mit Sichtbeton, Ziegelmauerwerk oder Holz ist als Ausnahme zulässig.

Zur Abschirmung der **eingangsseitigen Wohngärten** können Sichtschutzwände im Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise oder als Holzkonstruktion max. 1,80 m hoch hergestellt werden. In Verbindung mit diesen Sichtschutzwänden sind Pergolen in Holzkonstruktion oder als Betonbalken zulässig.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe max. 3,00 m lang gestattet.

Als **straßenseitige Einfriedigung** sind Holzzäune 80 cm hoch vorgeschrieben.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten sind als Holzzaun oder Maschendrahtzaun max. 60 cm hoch zugelassen.

3. Mülltonnenstandplätze

Die Mülltonnenstandplätze für die Familienheime sind, soweit sie nicht in den eingangsseitigen Wohngärten untergebracht werden, in den Baukörper zu integrieren.

Für die mehrgeschossige Bebauung sind Müllsammelanlagen mit Containern vorzusehen. Soweit sie nicht in die Gebäude integriert werden, sind sie allseitig mit Mauern im gleichen Material und Farbe wie die Wohngebäude einzufassen und gegen Einsicht von oben durch geeignete Maßnahmen (Holzpergola) zu schützen.

Nachrichtliche Eintragung:

Das Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Broichhof.

Hinweis:

Gem. RdErl. des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.11.1973 - VC 2-870.2 - Vollzug des BBauG, Schallschutz im Städtebau - Hinweise für die Planung - hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.