Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 300
Friedhof Holzheim/Reuschenberg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

~~Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert:~~

~~a) Generell zulässig sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974, geändert durch Runderlaß vom 2.11.1977 unter den lfd. Nrn. 163—211 (Abstandsklassen VII, VIII, IX und X) aufgeführt sind.~~

~~b) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 88—162) sind nur im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 zulässig.~~

~~c) Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, sofern schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.~~

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

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

a) Allgemeines Wohngebiet an der Einmündung der neuen Verbindungsstraße in die L 201

Unmittelbar an der L 201 vorgesehenes Gebäude: An der Straßenfront (alle Geschosse) Fenster der Klasse 2, an der nordöstlichen Seitenfront (alle Geschosse) und der südwestlichen Seitenfront (nur Obergeschosse) Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist zusätzlich eine Entlüftungseinrichtung erforderlich, die eine Entlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Weiter zurückliegendes Gebäude: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. An der Straßenfront und an den Seitenfronten sind in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen erforderlich.

b) Bebauung an der Nachtigallenstraße südlich der Kreuzung Finkenstraße

An den Straßenfronten Fenster der Klasse 2, an den Seitenfronten Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

c) Bebauung an der Südseite der Finkenstraße

Finkenstraße 13: An der Ost- und Südseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.
Finkenstraße 15a und b: An den Straßen- und Rückfronten in allen Aufenthaltsräumen Fenster der Klasse 1, in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen.

d) Bebauung an der Nordseite der Finkenstraße

Finkenstraße 16: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

Finkenstraße 14: An der Straßenfront und der östlichen Seitenfront des Gebäudes Fenster der Klasse 2 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

e) Nachtigallenstraße 18

An der Süd- und Ostseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 — Ausgabe Oktober 73 — nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.01.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

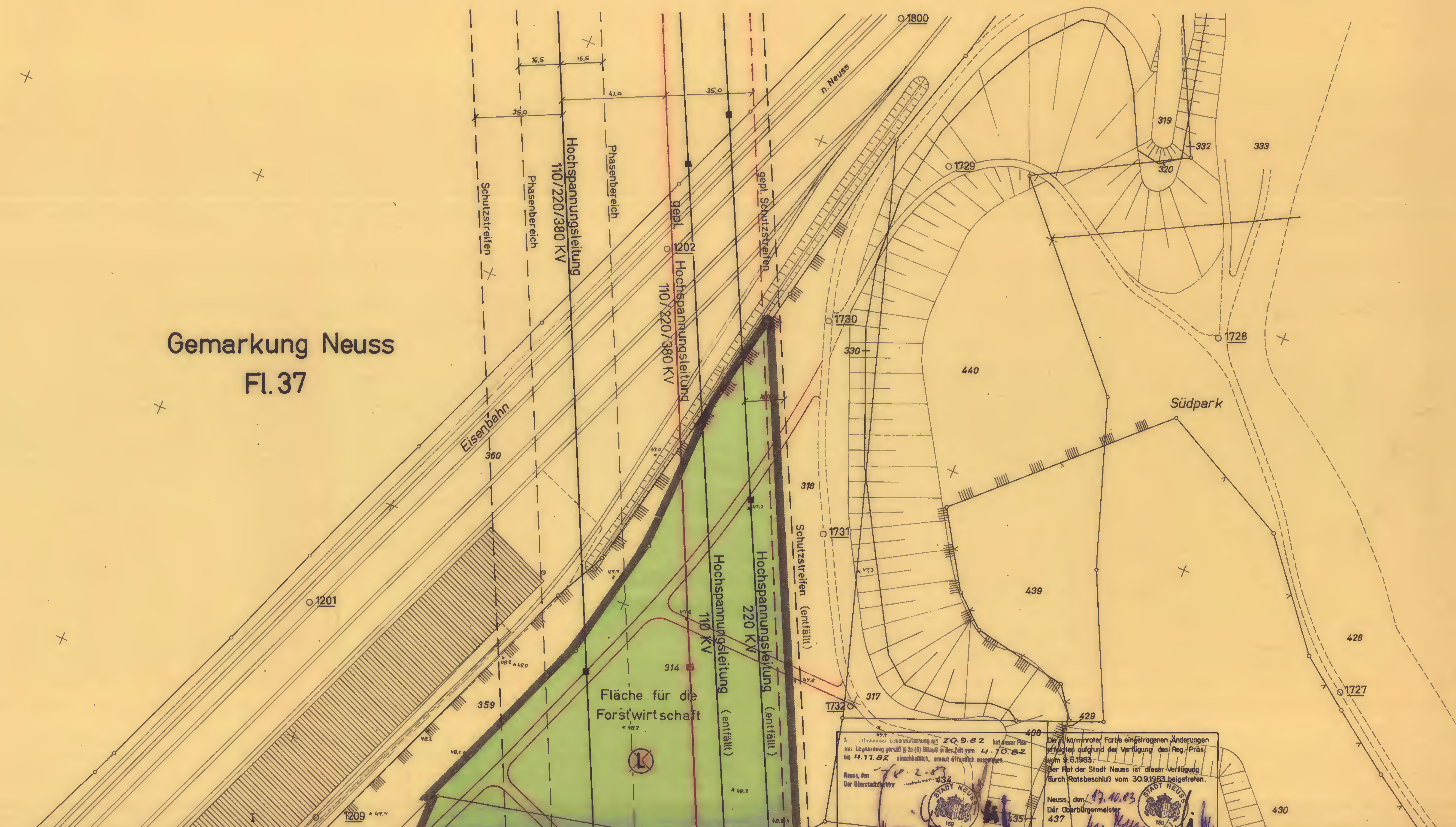
~~**Für Wohnbauten gelten folgende Festsetzungen:**~~

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise in rotem Farbton auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Drempel sind bis 0,60 m Höhe zulässig, Dachaufbauten bis zu 1/3 der Trauflänge sind ebenfalls zulässig.
Einfriedigungen sind straßenseitig nicht zulässig, die rückwärtige und seitliche Einfriedigung der Hausgärten ist bis 0,80 m Höhe als Zaun in Holz oder Maschendraht gestattet.

~~**Für Gewerbebauten gelten folgende Festsetzungen:**~~

~~Sämtliche Außenwände sind als Massivwände in Mauerwerk oder Skelettbauweise mit Verblendung auszuführen.~~
~~Verbretterte Außenwände (Schuppen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Leichtbauweise erforderlich ist.~~
~~Als Dachform sind Flachdächer vorzusehen. Für Betriebsgebäude und Lagerhallen sind auch Pult- oder Sheddächer möglich. Die im Plan festgesetzte Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.~~
~~Einfriedigungen sind 2,00 m hoch als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun in Stahlrahmen mit Metallpfosten zulässig.~~



STADT NEUSS		
Bebauungsplan Nr. 300 Bl. 1		
Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).		
Der Bebauungsplan besteht aus 4 Blättern		
Maßstab 1 : 1000		
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. 158 u. 3 Holzheim		

Bestandsangaben
Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude u. Garagen; II IV Zahl der Vollgeschosse; Böschung; Wasserflächen; 39,5 Höhen über NN; Ga Garage; Kreisgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 135 Flurstücksnummer (Beispiel); Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung
WOHNBAUFLÄCHEN: WS - Kleinsiedlungsgebiet; WR - Reines Wohngebiet; WA - Allgemeines Wohngebiet; WB - Besonderes Wohngebiet
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN: G - Gewerbegebiet; GI - Industriegebiet
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: MD - Dorfgebiet; MI - Mischgebiet; MK - Kerngebiet
SONDERBAUFLÄCHEN: SO - Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze; (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend; ID ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ); (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ); 1,3 Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur Doppelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig; g geschlossene Bauweise; b besondere Bauweise (siehe Textl. Fests.); Baulinien; Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
FD Flachdach; SD Satteldach; PD Pultdach; 45° Dachneigung (Beispiel); Firstrichtung; Art der Einfriedigung (Vorgärten) (siehe Textl. Fests.); Mauer

Verkehrsflächen
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; P Öffentliche Parkfläche; Fußweg; Straßengrün; Straßenbegrenzungslinie; Zu- und Ausfahrtsverbot; (39.60) Straßenhöhen, geplant

Einrichtungen für den Gemeinbedarf
GEMEINBEDARFSFLÄCHE; Kirche; Schule; Kindergarten; Schutzraum; Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; Spielplatz; Anlage; Friedhof; Sportplatz; FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT; Fläche für die Landwirtschaft; Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen
Plangebietsgrenze; Abgrenzung unterschiedl. Nutzung; Ga Garagen; St Stellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen; GSt Gemeinschaftsstellplätze; TGa Tiefgaragen; GTGa Gemeinschaftstiefgaragen; Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken; Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger; Leitungsrecht zugunsten des RWE; Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9(1) 24 BBauG); Lärmschutzwall (gem. §9(1) 24 BBauG); Lärmschutzwand (gem. §9(1) 24 BBauG); Bäume zu pflanzen; Bäume zu erhalten; T FLÄCHE FÜR VERSORGUNGS-ANLAGEN ~~(Transformator)~~; aus dem Plangebiet herausgenommen

Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen
(L) Landschaftsschutzgebiet; Wasserschutzzone; Wasserfläche; Fläche für Bahnanlagen; Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Preußisches Enteignungsgesetz vom 11.06.1874)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.V. [signature] i.A. [signature]
Beigeordneter Dipl.-Ing.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
[signature] i.A. [signature]
Stadtdirektor Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage 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.
Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.A. [signature]
Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.12.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 22.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 07.1.82
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 23.1.1981 bis 29.1.1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 16.1.1981
Neuss, den 14.1.82
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 15.1.1982 bis 15.2.1982 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 18.2.82
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.6.1982 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §103 BauO NW i. V. mit §28 GO NW am 17.12.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 09.06.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

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.
Grevenbroich, den 18.07.1983
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 9.6.1983 am 12.11.1983 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 18.7.1983 wurde am gleichen Tage bekanntgemacht.
Neuss, den 15.11.83
Der Oberbürgermeister

Kat Ka v. 17.2.81 Feldvgl v. 11.5.81

300 Bl. 1

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 300
Friedhof Holzheim/Reuschenberg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

~~Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert:~~

~~a) Generell zulässig sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974, geändert durch Runderlaß vom 2.11.1977 unter den lfd. Nrn. 163—211 (Abstandsklassen VII, VIII, IX und X) aufgeführt sind.~~

~~b) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 88—162) sind nur im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 zulässig.~~

~~c) Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, sofern schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.~~

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

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

a) Allgemeines Wohngebiet an der Einmündung der neuen Verbindungsstraße in die L 201

Unmittelbar an der L 201 vorgesehenes Gebäude: An der Straßenfront (alle Geschosse) Fenster der Klasse 2, an der nordöstlichen Seitenfront (alle Geschosse) und der südwestlichen Seitenfront (nur Obergeschosse) Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist zusätzlich eine Entlüftungseinrichtung erforderlich, die eine Entlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Weiter zurückliegendes Gebäude: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. An der Straßenfront und an den Seitenfronten sind in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen erforderlich.

b) Bebauung an der Nachtigallenstraße südlich der Kreuzung Finkenstraße

An den Straßenfronten Fenster der Klasse 2, an den Seitenfronten Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

c) Bebauung an der Südseite der Finkenstraße

Finkenstraße 13: An der Ost- und Südseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.
Finkenstraße 15a und b: An den Straßen- und Rückfronten in allen Aufenthaltsräumen Fenster der Klasse 1, in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen.

d) Bebauung an der Nordseite der Finkenstraße

Finkenstraße 16: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

Finkenstraße 14: An der Straßenfront und der östlichen Seitenfront des Gebäudes Fenster der Klasse 2 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

e) Nachtigallenstraße 18

An der Süd- und Ostseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 — Ausgabe Oktober 73 — nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.01.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

~~Für Wohnbauten gelten folgende Festsetzungen:~~

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise in rotem Farbton auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
Drempel sind bis 0,60 m Höhe zulässig, Dachaufbauten bis zu 1/3 der Trauflänge sind ebenfalls zulässig.
Einfriedigungen sind straßenseitig nicht zulässig, die rückwärtige und seitliche Einfriedigung der Hausgärten ist bis 0,80 m Höhe als Zaun in Holz oder Maschendraht gestattet.

~~Für Gewerbebauten gelten folgende Festsetzungen:~~

~~Sämtliche Außenwände sind als Massivwände in Mauerwerk oder Skelettbauweise mit Verblendung auszuführen.~~
~~Verbretterte Außenwände (Schuppen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Leichtbauweise erforderlich ist.~~
~~Als Dachform sind Flachdächer vorzusehen. Für Betriebsgebäude und Lagerhallen sind auch Pult- oder Sheddächer möglich. Die im Plan festgesetzte Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.~~
~~Einfriedigungen sind 2,00 m hoch als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun in Stahlrahmen mit Metallpfosten zulässig.~~

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.9.82 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 4.10.82 bis 4.11.82 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberstadtdirektor

Die in kaminroter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Reg.-Präs. vom 9.6.1983.
Der Rat der Stadt Neuss ist dieser Verfügung durch Ratsbeschluß vom 30.9.1983 beigetreten.
Neuss, den 17.10.83
Der Oberbürgermeister

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 300 Bl. 2

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Blättern

Maßstab 1 : 1000

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. 158 u. 3 Holzheim

Bestandsangaben
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39,5 Höhen über NN
- Ga Garage
- Mast
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung
- WOHNBAUFLÄCHEN: WS - Kleinsiedlungsgebiet; WR - Reines Wohngebiet; WA - Allgemeines Wohngebiet; WB - Besonderes Wohngebiet
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN: GE - Gewerbegebiet; GI - Industriegebiet
- GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: MD - Dorfgebiet; MI - Mischgebiet; MK - Kerngebiet
- SONDERBAUFLÄCHEN: SO - Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 1,3 Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (siehe Textl. Fests.)
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigung (Vorgärten) (siehe Textl. Fests.)
- Mauer

Verkehrsflächen
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- (39,60) Straßenhöhen, geplant

Einrichtungen für den Gemeinbedarf
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum
- Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof
- Sportplatz
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen
- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Leitungsrecht zugunsten des RWE
- Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Lärmschutzwall (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Lärmschutzwand (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- T FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Transformator)
- aus dem Plangebiet herausgenommen

Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzzone
- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Preußisches Enteignungsgesetz vom 11.06.1874)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 29.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.V. Beigeordneter — i.A. Dipl.-Ing.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.V. Stadtdirektor — i.A. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage 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.
Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.A. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 10.12.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 22.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 11.1.82
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 20.1.1981 bis 29.1.1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 16.2.1981
Neuss, den 14.1.82
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 15.1.1982 bis 15.2.1982 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 18.2.82
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.6.1982 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §103 BauO NW i. V. mit §29 GO NW am 17.12.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 09.06.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

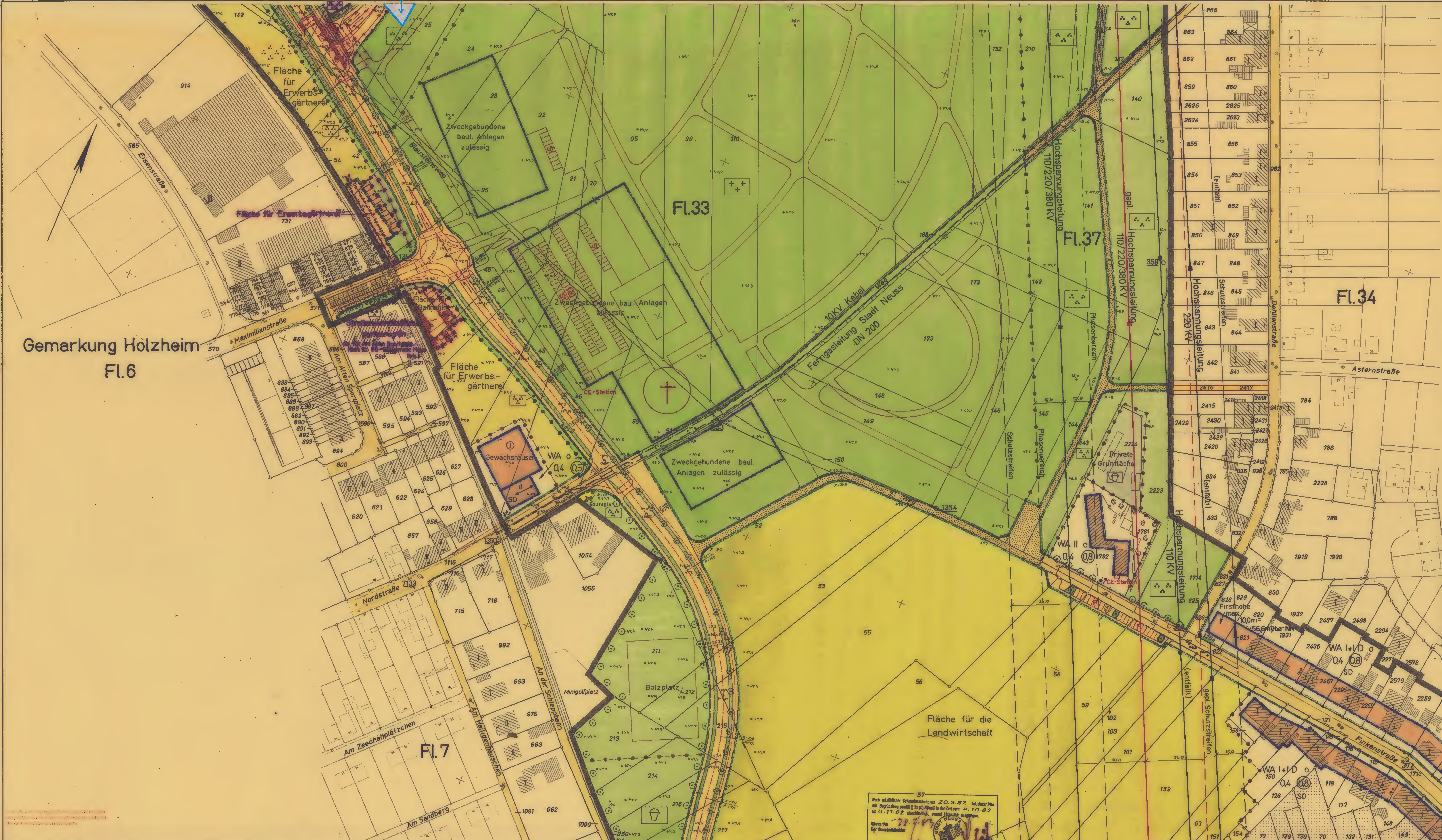
Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Grevenbroich, den 18.07.1983
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 9.6.1983 am 12.11.1983 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 18.7.1983 wurde am gleichen Tage bekanntgemacht.
Neuss, den 15.11.83
Der Oberbürgermeister

Kat Ka v 17.7.81 Feldvgl. v. 11.5.81

300 Bl. 2

Aus dem Plangebiet herausgenommen



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 300
Friedhof Holzheim/Reuschenberg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

~~Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert:~~

a) Generell zulässig sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974, geändert durch Runderlaß vom 2.11.1977 unter den lfd. Nrn. 163—211 (Abstandsklassen VII, VIII, IX und X) aufgeführt sind.

b) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 88—162) sind nur im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 zulässig.

c) Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, sofern schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

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

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

a) Allgemeines Wohngebiet an der Einmündung der neuen Verbindungsstraße in die L 201

Unmittelbar an der L 201 vorgesehenes Gebäude: An der Straßenfront (alle Geschosse) Fenster der Klasse 2, an der nordöstlichen Seitenfront (alle Geschosse) und der südwestlichen Seitenfront (nur Obergeschosse) Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist zusätzlich eine Entlüftungseinrichtung erforderlich, die eine Entlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Weiter zurückliegendes Gebäude: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. An der Straßenfront und an den Seitenfronten sind in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen erforderlich.

b) Bebauung an der Nachtigallenstraße südlich der Kreuzung Finkenstraße

An den Straßenfronten Fenster der Klasse 2, an den Seitenfronten Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

c) Bebauung an der Südseite der Finkenstraße

Finkenstraße 13: An der Ost- und Südseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.
Finkenstraße 15a und b: An den Straßen- und Rückfronten in allen Aufenthaltsräumen Fenster der Klasse 1, in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen.

d) Bebauung an der Nordseite der Finkenstraße

Finkenstraße 16: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.
Finkenstraße 14: An der Straßenfront und der östlichen Seitenfront des Gebäudes Fenster der Klasse 2 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

e) Nachtigallenstraße 18

An der Süd- und Ostseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.
In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 — Ausgabe Oktober 73 — nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.01.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

~~Für Wohnbauten gelten folgende Festsetzungen:~~

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise in rotem Farbton auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
Drempel sind bis 0,60 m Höhe zulässig, Dachaufbauten bis zu 1/3 der Trauflänge sind ebenfalls zulässig.
Einfriedigungen sind straßenseitig nicht zulässig, die rückwärtige und seitliche Einfriedigung der Hausgärten ist bis 0,80 m Höhe als Zaun in Holz oder Maschendraht gestattet.

~~Für Gewerbebauten gelten folgende Festsetzungen:~~

Sämtliche Außenwände sind als Massivwände in Mauerwerk oder Skelettbauweise mit Verblendung auszuführen.
Verbretterte Außenwände (Schuppen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Leichtbauweise erforderlich ist.
Als Dachform sind Flachdächer vorzusehen. Für Betriebsgebäude und Lagerhallen sind auch Pult- oder Sheddächer möglich. Die im Plan festgesetzte Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.
Einfriedigungen sind 2,00 m hoch als Maschendrahtzaun oder als Metall~~gitterzaun in Stahlrahmen mit Metallpfosten zulässig.~~

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 300 Bl. 3

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Blättern

Maßstab 1 : 1000

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. 158 u. 3 Holzheim

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39,5 Höhen über NN
- Ga Garage
- Mast
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN
- WS - Kleinsiedlungsgebiet
- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- WB - Besonderes Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- MD - Dorfgebiet
- MI - Mischgebiet
- MK - Kerngebiet

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN
- SO - Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1,3 Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (siehe Textl. Fests.)
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigung (Vorgärten) (siehe Textl. Fests.)
- Mauer

Verkehrsflächen

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- (39,60) Straßenhöhen, geplant

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum
- Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof
- Sportplatz
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Leitungsrecht zugunsten des RWE
- Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Lärmschutzwall (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Lärmschutzwand (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ~~(Transformator)~~
- aus dem Plangebiet herausgenommen

Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen

- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzzone
- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Preußisches Enteignungsgesetz vom 11.06.1874)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Beigeordneter — Dipl.-Ing.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Stadtdirektor — Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage 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.
Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.12.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 22.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 11.1.82
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 23.1.1981 bis 29.1.1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 16.1.1981.
Neuss, den 14.1.82
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.12.1981 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 15.1.1982 bis 15.2.1982 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 18.2.82
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.6.1982 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §103 BauO NW i.V. mit §28 GO NW am 17.12.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 09.06.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

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.
Grevenbroich, den 18.07.1983
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 9.6.1983 am 12.11.1983 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 18.7.1983 wurde am gleichen Tage bekanntgemacht.
Neuss, den 15.11.83
Der Oberbürgermeister

Kat. Ka. v. 11.2.81 Feldvgl. v. 11.5.81

300 Bl. 3

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 300
Friedhof Holzheim/Reuschenberg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

~~Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das~~ Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert:

a) Generell zulässig sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974, geändert durch Runderlaß vom 2.11.1977 unter den lfd. Nrn. 163 – 211 (Abstandsklassen VII, VIII, IX und X) aufgeführt sind.

b) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 88 – 162) sind nur im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 zulässig.

c) Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, sofern schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

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

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

a) Allgemeines Wohngebiet an der Einmündung der neuen Verbindungsstraße in die L 201

Unmittelbar an der L 201 vorgesehenes Gebäude: An der Straßenfront (alle Geschosse) Fenster der Klasse 2, an der nordöstlichen Seitenfront (alle Geschosse) und der südwestlichen Seitenfront (nur Obergeschosse) Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist zusätzlich eine Entlüftungseinrichtung erforderlich, die eine Entlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Weiter zurückliegendes Gebäude: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. An der Straßenfront und an den Seitenfronten sind in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen erforderlich.

b) Bebauung an der Nachtigallenstraße südlich der Kreuzung Finkenstraße

An den Straßenfronten Fenster der Klasse 2, an den Seitenfronten Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

c) Bebauung an der Südseite der Finkenstraße

Finkenstraße 13: An der Ost- und Südseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.
Finkenstraße 15a und b: An den Straßen- und Rückfronten in allen Aufenthaltsräumen Fenster der Klasse 1, in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen.

d) Bebauung an der Nordseite der Finkenstraße

Finkenstraße 16: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

Finkenstraße 14: An der Straßenfront und der östlichen Seitenfront des Gebäudes Fenster der Klasse 2 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

e) Nachtigallenstraße 18

An der Süd- und Ostseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe Oktober 73 – nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.01.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

~~**Für Wohnbauten gelten folgende Festsetzungen:**~~

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise in rotem Farbton auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Drempel sind bis 0,60 m Höhe zulässig, Dachaufbauten bis zu 1/3 der Trauflänge sind ebenfalls zulässig.
Einfriedigungen sind straßenseitig nicht zulässig, die rückwärtige und seitliche Einfriedigung der Hausgärten ist bis 0,80 m Höhe als Zaun in Holz oder Maschendraht gestattet.

~~**Für Gewerbebauten gelten folgende Festsetzungen:**~~

Sämtliche Außenwände sind als Massivwände in Mauerwerk oder Skelettbauweise mit Verblendung auszuführen.
Verbretterte Außenwände (Schuppen) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Leichtbauweise erforderlich ist.
Als Dachform sind Flachdächer vorzusehen. Für Betriebsgebäude und Lagerhallen sind auch Pult- oder Sheddächer möglich. Die im Plan festgesetzte Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.
Einfriedigungen sind 2,00 m hoch als Maschendrahtzaun oder als Metall~~gitterzaun in Stahlrahmen mit Metallpfosten zulässig.~~

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 1o3 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den 18.07.1983
Der Oberkreisdirektor
i.A.
[Unterschrift]
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.9.82 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 4.10.82 bis 4.11.82 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberstadtdirektor
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 300 Bl. 4

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Blättern

Maßstab 1 : 1000

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. 158 u. 3 Holzheim

Bestandsangaben

Wohngebäude	Kreisgrenze
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	Gemarkungsgrenze
II IV Zahl der Vollgeschosse	Flurgrenze
Böschung	Flurstücksgrenze
Wasserflächen	135 Flurstücksnummer (Beispiel)
39,5 Höhen über NN	Nutzungsgrenze
Ga Garage	

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
WS - Kleinsiedlungsgebiet	- Gewerbegebiet
WR - Reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
WA - Allgemeines Wohngebiet	
WB - Besonderes Wohngebiet	
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	SONDERBAUFLÄCHEN
MD - Dorfgebiet	SO - Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
MI - Mischgebiet	
MK - Kerngebiet	

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze	(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend	[1,3] Baumassenzahl (BMZ)
ID ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig	b besondere Bauweise (siehe Textl. Fests.)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Baulinien
nur Doppelhäuser zulässig	Baugrenzen
nur Hausgruppen zulässig	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigung (Vorgärten) (siehe Textl. Fests.)
- Mauer

Verkehrsflächen

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- (39.60) Straßenhöhen, geplant

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum
- Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof
- Sportplatz
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Leitungsrecht zugunsten des RWE
- Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Lärmschutzwall (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Lärmschutzwand (gem. §9(1) 24 BBauG)
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- T FLÄCHE FÜR VERSORGUNGS-ANLAGEN ~~(Transformator)~~
- aus dem Plangebiet herausgenommen

Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen

- (L) Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzzone
- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Preußisches Enteignungsgesetz vom 11.06.1874)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.V. [Unterschrift] i.A. [Unterschrift]
Beigeordneter Dipl.-Ing.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
i.A.
[Unterschrift] [Unterschrift]
Stadtdirektor ~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage 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.
Neuss, den 28.12.1981
Der Oberstadtdirektor
[Unterschrift]
~~Ltd.~~ Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.12.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 22.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den [unleserlich]
Der Oberbürgermeister
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 23.1.1981 bis 29.1.1981. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 16.1.1981.
Neuss, den 14.1.82
Der Oberstadtdirektor
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am [unleserlich] hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 15.1.1982 bis 15.2.1982 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 18.2.82
Der Oberstadtdirektor
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 27.6.1982 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §103 BauO NW i. V. mit §28 GO NW am 17.12.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 28.2.83
Der Oberbürgermeister
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 9.6.83
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
gez. Ahner
L.S.

~~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.~~
09.06.1983
~~Grevenbroich, den~~
~~Der Oberkreisdirektor~~
~~Im Auftrage:~~
[Unterschrift, Siegel Regierungspräsident Düsseldorf]

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 9.6.1983 am 12.11.1983 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 18.7.1983 wurde am gleichen Tage bekanntgemacht.
Neuss, den 15.11.83
Der Oberbürgermeister
[Unterschrift, Siegel STADT NEUSS]

Kat. Kr. v. 17.2.81 Teilvgl. v. 11.6.81

300 Bl. 4

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 300
- Friedhof Holzheim / Reuschenberg -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 18. 07.1983* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

***** Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke werden gemäß § 9 (1) 24 BbauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

a) Allgemeines Wohngebiet an der Einmündung der neuen Verbindungsstraße in die L201

Unmittelbar an der L 201 vorgesehenes Gebäude: An der Straßenfront (alle Geschosse) Fenster der Klasse 2, an der nordöstlichen Seitenfront (alle Geschosse) und der südwestlichen Seitenfront (nur Obergeschosse) Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist zusätzlich eine Entlüftungseinrichtung erforderlich, die eine Entlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglicht. Weiter zurückliegendes Gebäude: An der Straßenfront und an den Seitenfronten sind in Schlafräumen Entlüftungseinrichtungen erforderlich.

b) Bebauung an der Nachtigallenstraße südlich der Kreuzung Finkenstraße

An den Straßenfronten Fenster der Klasse 2, an den Seitenfronten Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

c) Bebauung an der Südseite der Finkenstraße

Finkenstraße 13: An der Ost- und Südseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.
Finkenstraße 15a und b: An den Straßen- und Rückfronten in allen Aufenthaltsräumen Fenster der Klasse 1, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

d) Bebauung an der Nordseite der Finkenstraße

Finkenstraße 16: An der Straßenfront Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.
Finkenstraße 14: An der Straßenfront und der östlichen Seitenfront des Gebäudes Fenster der Klasse 2 in allen Aufenthaltsräumen, in Schlafräumen eine Entlüftungseinrichtung.

e) Nachtigallenstraße 18

An der Süd- und Ostseite Fenster der Klasse 2, an der Nordseite Fenster der Klasse 1 in allen Aufenthaltsräumen. In Schlafräumen der genannten Gebäudeseiten ist eine Entlüftungseinrichtung erforderlich.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 73 - nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung NW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.01.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S.299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise in rotem Farbton auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Drempel sind bis 0,60 m Höhe zulässig, Dachaufbauten bis zu 1/3 der Trauflänge sind ebenfalls zulässig.

Einfriedigungen sind straßenseitig nicht zulässig, die rückwärtige und seitliche Einfriedigung der Hausgärten ist bis 0,80 m Höhe als Zaun in Holz oder Maschendraht gestattet. *****

***** ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses geänderten Festsetzungen vom 22.06.1982, wurden in den Text eingearbeitet.***