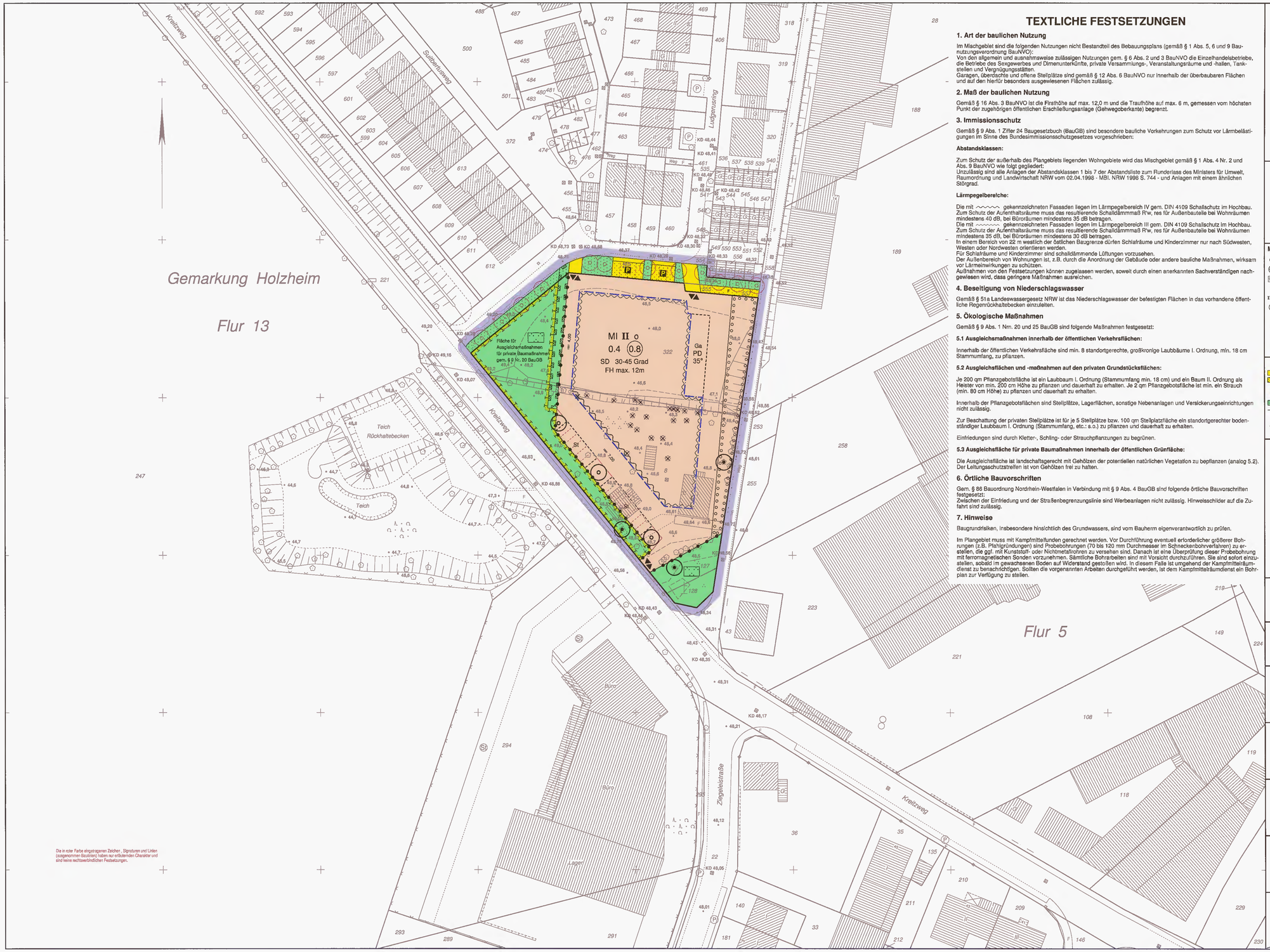

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen , Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung BauNVO):
Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO die Einzelhandelsbetriebe, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Dimenunterkünfte, private Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe auf max. 12,0 m und die Traufhöhe auf max. 6 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) begrenzt.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Abstandsklassen:

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete wird das Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO wie folgt gegliedert:
Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklassen 1 bis 7 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998 - MBl. NRW 1998 S. 744 - und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad.

Lärmpegelbereiche:

Die mit ~~~~~ gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß Rw, res für Außenbauteile bei Wohnräumen mindestens 40 dB, bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen.
Die mit ~~~~~ gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß Rw, res für Außenbauteile bei Wohnräumen mindestens 35 dB, bei Büroräumen mindestens 30 dB betragen.
In einem Bereich von 22 m westlich der östlichen Baugrenze dürfen Schlafräume und Kinderzimmer nur nach Südwesten, Westen oder Nordwesten orientieren werden.
Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Der Außenbereich von Wohnungen ist, z.B. durch die Anordnung der Gebäude oder andere bauliche Maßnahmen, wirksam vor Lärmeinwirkungen zu schützen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in das vorhandene öffentliche Regenrückhaltebecken einzuleiten.

5. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

5.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind min. 8 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung, mín. 18 cm Stammumfang, zu pflanzen.

5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen:

Je 200 qm Pflanzgebotsfläche ist ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang min. 18 cm) und ein Baum II. Ordnung als Heister von min. 200 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 qm Pflanzgebotsfläche ist min. ein Strauch (min. 80 cm Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig.

Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter bodenständiger Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang, etc.: s.o.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen sind durch Kletter-, Schling- oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

5.3 Ausgleichsfläche für private Baumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche:

Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (analog 5.2). Der Leitungsschutzstreifen ist von Gehölzen frei zu halten.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig.

7. Hinweise

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Im Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden vorzunehmen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 366 / 1

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2004 (GV NRW S. 268) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).

- Holzheim, Kreitzweg -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: September 2005

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. 366.

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- 40.51 Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- (0.8) Baumassenzahl
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- EDH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg
- öffentliche Parkfläche
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Kultur
- Kindergarten
- Schulzraum
- öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz — Mit den Spielbereichen B und C gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.01.1974 - MBl. NW 1974 S.372/ SM S. NW 2251
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Tiefgaragen
- Cp Carport
- Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu entfernen
- Hecke zu pflanzen
- Hecke zu erhalten
- Lärmschutzmaßnahmen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compakteinheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Abfagerung

Für den Entwurf : Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
i.V. — i.A.
Beigeordneter — Ltd. Stadtbaudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 16.6.2006
Der Bürgermeister
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Angefertigt : Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 16.6.2006
Der Bürgermeister
i.V. — i.A.
Stadtkämmerer — Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.12.2003 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 30.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 09.02.2004 bis 16.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 30.01.2004.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß §3(2) BauGB am 16.12.2004 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.01.2006 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 16.01. bis 16.02.06 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß §3(3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 16.06.06 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 16. AUG. 2006
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß §3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) BauGB i.V. mit §7 und §41 GO NW am 14.06.2006 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 16. AUG. 2006
Der Bürgermeister

Gemäß §10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 27.06.2006 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 16. AUG. 2006
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §10(2) BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom AZ)
Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag:

Gemäß §10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom am ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 366/1
- Holzheim, Kreitzweg -

<u>Redaktionelle Anmerkung:</u> *Rechtskraft 27.06.2006* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung BauNVO:
Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO die Einzelhandelsbetriebe, die Betriebe des Sexgewerbes, und Dirnenunterkünfte, private Versammlungs-, Veranstaltungsräume und –hallen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe auf max. 12,0 m und die Traufhöhe auf max. 6 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) begrenzt.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Abstandsklassen:

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete wird das Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO wie folgt gegliedert:
Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklassen 1 bis 7 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998 – MBI.NRW 1998 S. 744 – und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad.

Lärmpegelbereiche:

Die mit ~~~~~ gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmaß R `w, res für Außenbauteile bei Wohnräumen mindestens 40 dB, bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen.
Die mit ~~~~~ gekennzeichneten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmaß R'W,res für Außenbauteile bei Wohnräumen mindestens 35 dB, bei Büroräumen mindestens 30dB betragen.
In einem Bereich von 22 m westlich der östlichen Baugrenze dürfen Schlafräume und Kinderzimmer nur nach Südwesten, Westen oder Nordwesten orientieren werden.
Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Der Außenbereich von Wohnungen ist, z.B. durch die Anordnung der Gebäude oder andere bauliche Maßnahmen, wirksam vor Lärmeinwirkungen zu schützen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in das vorhandene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

5. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

5.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind min. 8 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung, min. 18 cm Stammumfang, zu pflanzen.

5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen:

Je 200 qm Pflanzgebotsfläche ist ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang min. 18 cm) und ein Baum II. Ordnung als Heister von min. 200 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 qm Pflanzgebotsfläche ist min. ein Strauch (min. 80 cm Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versikkerungseinrichtungen nicht zulässig.

Zur Beschattung der privaten Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter bodenständiger Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang, etc. s.o.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen sind durch Kletter-, Schling oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

5.3 Ausgleichsfläche für private Baumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche:

Die Ausgleichsfläche ist landschaftsgerecht mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (analog 5.2). Der Leitungsschutzstreifen ist von Gehölzen frei zu halten.

6. Örtlich Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig.

7. Hinweise

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Im Plangebiet muß mit Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden vorzunehmen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Borhplan zur Verfügung zu stellen.