



Die während des Planverfahrens vorgenommenen Änderungen sind in dieser Abzeichnung berücksichtigt, aber nicht besonders kenntlich gemacht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Die nach § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Von den nach § 5 Abs. 2 BaunVO allgemein zulässigen Nutzungen ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BaunVO die Nr. 9 - Tankstellen - ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung / Baukörpergestaltung**
Gemäß § 16 Abs. 3 BaunVO sind die Höhen der Wohngebäude auf maximal 9m Firsthöhe (FH), die der übrigen Gebäude auf maximal 7,5 m FH und die der Silos auf maximal 5 m FH, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**
Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BaunVO nur innerhalb überbaubarer Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Ökologie**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf privaten Flächen ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein ca. 2 m hohes heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder ein Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum als Hochstamm mit 10 bis 12 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.
- Auf Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gartenfläche, die größer als 300 qm ist, sind je 300 qm Gartenfläche entweder zwei Großsträucher bzw. zwei Bäume II. Ordnung der vorgenannten Qualitäten oder ein großkroniger Baum I. Ordnung mit 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.
- Artenauswahl Bäume I. Ordnung: Esche, Eiche, Linde, Ahorn, Ulme oder Rotbuche. Artenauswahl Bäume II. Ordnung: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume. Artenauswahl Großsträucher: Hasel, Weißdorn oder Hartweige.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sowie Einfriedigungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecke mit drei Pflanzen je 10 Meter der Gehölzarten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Eibe anzulegen. Schnitthecken sind in einer Mindesthöhe von 1,5 m und einer Mindestbreite von 0,5 m zu erhalten und zu pflegen. Einfriedigungen der seitlichen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene Hecke der vorgenannten Gehölzarten bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und einer maximalen Breite von 0,5 m zulässig.
- Auf dem Lärmschutzwall sind pro Quadratmeter ein ca. 0,8 bis 1,2 m hoher Strauch der Arten Hartweige, Hasel, Weißdorn, Schlehe oder Hundsrose zu pflanzen.
- Fassaden und Giebelwände ab einer fensterlosen Fläche von 30qm und Nebenanlagen (Carports, Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern, Zäune, etc.) sind dauerhaft zu betanken. Garagen sind extensiv zu begrünen bzw. dauerhaft zu betanken.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens sechs standortgerechte Laubbäume wie Esche, Eberesche, Schlehe, Traubeneiche, Winterlinde oder nicht fruchtende Stauden mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten wie Hainbuche, Feldahorn und Hasel durchzuführen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 51a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Mulden-, Versickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden vorhanden sein.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 374

- Holzheim, Reuschenberger Straße / Am Sportplatz - Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: April 1998
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet gültigen Festsetzungen abgeändert.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohngebäude	W1 Kleinwohngebiet (§ 2 Bau-NVO)
Wirtschaftsgebäude	W2 Flaches Wohngebiet (§ 3 Bau-NVO)
Garage	W3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau-NVO)
Anzahl der Vollgeschosse	W4 Besondere Wohngebiete (§ 4a Bau-NVO)
Böschung	W5 Dorfgebiet (§ 5 Bau-NVO)
Baum	W6 Mischgebiet (§ 6 Bau-NVO)
Lärmschutzwand	W7 Gewerbegebiet (§ 8 Bau-NVO)
40-51 Höhen über NN	
Kanalsockel	

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS-FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)	0 offene Bauweise	FD Flachdach
GRZ	g geschlossene Bauweise	SD Satteldach
Y Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	g nur Einzelhäuser zulässig	PD Pultdach
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	g nur Doppelhäuser zulässig	WD Walmdach
VI Zahl der Vollgeschosse zulässig	g nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	45° Dachneigung
TI Traufhöhe (Höchstgrenze)	g nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	→ Freisichting
FI Firsthöhe (Höchstgrenze)		
UH Lichte Höhe der Durchfahrt		
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	Öffentliche Grünfläche
Mülltonnenstempel	Kirche	Spielplatz
Verkehrsmittel, besonderer Zweckbestimmung	Kultur	Mit dem Stadtemissionen
W Wirtschaftsweg	Kinderkrippe	Freizeitanlage
Öffentliche Parkfläche	Kinderkrippe	Sportplatz
Straßengrün	Öffentliche Verwaltung	Fläche für die Landwirtschaft
Straßenbegrenzungslinie	Post	Fläche für Wald
KS 27 Straßengrenzen, gepflastert		
Ein- und Ausfahrten		

SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Pangabgrenzung	Wasserfläche
Abgrenzung unersch. Nutzung	Fläche für Bahnanlagen
Leitungsrecht zugunsten der Anlage der Stromversorgung	Denkmalgeschützt
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage und der Versorgungsanlage	
Blume zu pflanzen	
Blume zu erhalten	
Hecke zu pflanzen	
Hecke zu erhalten	
Lärmschutzwall (gem. § 9(1) BauGB)	

<p>Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 11.8.1998</p> <p>LA Bürgermeister</p>	<p>Die Überführung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die planmäßige Überführung der rechtsverbindlichen Planung werden beschleunigt.</p> <p>11.8.1998 Neuss, den Der Bürgermeister</p>
<p>Angefragt: Verwaltungsvertrag Neuss, den 11.8.1998</p> <p>LA Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 1(1) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans und hat die Wirkung eines Bebauungsplans.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>	<p>Der öffentliche Entwurf und Anordnung nach § 1(1) BauGB ist gemäß § 1(1) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans und hat die Wirkung eines Bebauungsplans.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 9(1) BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.8.1998 hat gemäß § 9(1) BauGB der Rat der Stadt Neuss den Entwurf dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Angaben gemäß § 9(1) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans und hat die Wirkung eines Bebauungsplans.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.8.1998 hat gemäß § 9(1) BauGB der Rat der Stadt Neuss den Entwurf dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 9(1) BauGB beschlossen.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.8.1998 hat gemäß § 9(1) BauGB der Rat der Stadt Neuss den Entwurf dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan ist mit gemäß § 9(1) BauGB vorgelassen.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 9(1) BauGB ist die Genehmigung der Sachverhalte öffentlich bekanntgegeben worden.</p> <p>Neuss, den 11.8.1998 Der Bürgermeister</p>

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 374
- Holzheim, Reuschenberger Straße / Am Sportplatz -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.01.2000 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die nach § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Nr. 9 - Tankstellen - ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Baukörpergestaltung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO sind die Höhen der Wohngebäude auf maximal 9m Firsthöhe (FH), die der übrigen Gebäude auf maximal 7,5 m FH und die der Silos auf maximal 5 m FH, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Ökologie

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

- Auf privaten Flächen ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein ca. 2 m hohes heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder ein Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum als Hochstamm mit 10 bis 12 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.
- Auf Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gartenfläche, die größer als 300 qm ist, sind je 300 qm Gartenfläche entweder zwei Großsträucher bzw. zwei Bäume II. Ordnung der vorgenannten Qualitäten oder ein großkroniger Baum I. Ordnung mit 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl Bäume I. Ordnung: Esche, Eiche, Linde, Ahorn, Ulme oder Rotbuche.

Artenauswahl Bäume II. Ordnung: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume.

Artenauswahl Großsträucher: Hasel, Weißdorn oder Hartriegel.

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sowie Einfriedigungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecke mit drei Pflanzen je lfd. Meter der Gehölzarten Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Eibe anzulegen. Schnitthecken sind in einer Mindesthöhe von 1,5 m und einer Mindestbreite von 0,5 m zu erhalten und zu pflegen. Einfriedigungen der seitlichen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene Hecke der vorgenannten Gehölzarten bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und einer maximalen Breite von 0,5 m zulässig.
- Auf dem Lärmschutzwall sind pro Quadratmeter ein ca. 0,8 bis 1,2 m hoher Strauch der Arten Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe oder Hundsrose zu pflanzen.
- Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30qm und Nebenanlagen (Car-Ports, Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern, Zäune, etc.) sind dauerhaft zu beranken. Garagen sind extensiv zu begrünen bzw. dauerhaft zu beranken.

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens sechs standortgerechte Laubbäume wie Esche, Eberesche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder nicht fruchtende Stadtbirne mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begründende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten wie Hainbuche, Feldahorn und Hasel durchzuführen.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel im Boden vorhanden sein.