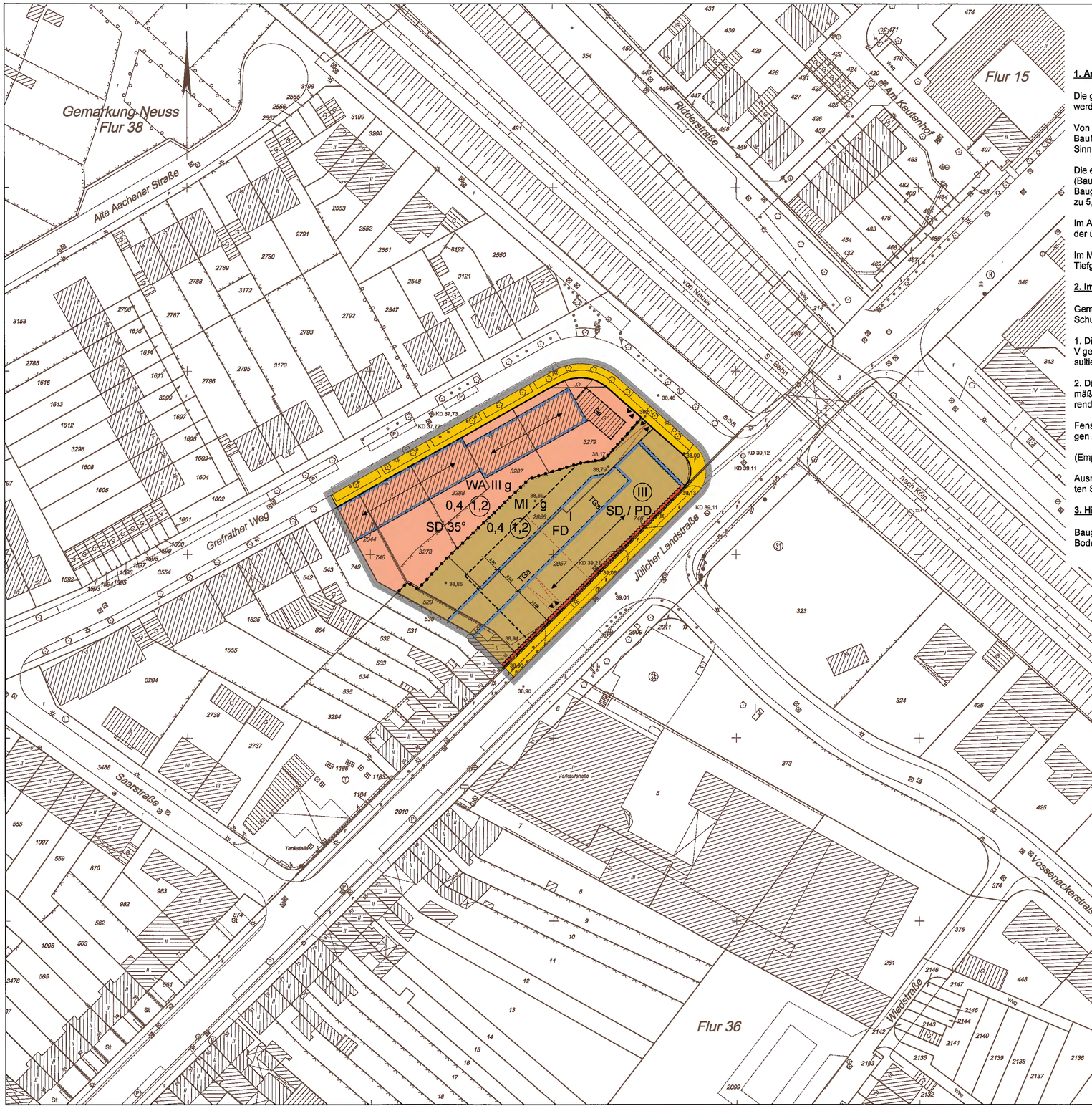

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 Abs. 3 und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nrn. 6 – Gartenbaubetriebe -, 7 – Tankstellen - und 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die eingeschossig ausgewiesene Baufläche ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b Baugesetzbuch (BauGB) mit Substrataufbau zuversehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Die rückwärtige Baugrenze der eingeschossigen Bebauung kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn die beantragte Nutzung die Überschreitung erfordert.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür vorgesehenden Flächen zulässig.

Im Mischgebiet sind Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen.

2. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

1. Die im Mischgebiet zur Jülicher Landstraße gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.

2. Die im Mischgebiet zur Bahntrasse gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

Fenster für Aufenthaltsräume an den Fassaden zu 1. und 2. sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

(Empfehlung: Schlafräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.)

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Hinweise

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten und Altstandorte, Bodendenkmäler etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

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

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 453

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) 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. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863/875) 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 21.12.2010 (GV NRW S. 680).

- Pomona, Jülicher Landstraße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Januar 2011

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 der Bebauungspläne Nr. .

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

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ Geschoßflächenzahl (GFZ)
- BMZ Baumassenzahl (BMZ)
- 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

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

BAUORDNUNGSR. FESTSETZUNGEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßengrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F Fußgängerbereich
- P öffentliche Parkfläche
- Einfahrtbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- (43,27) Straßenhöhen, geplant
- Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

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

GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- private Grünfläche
- Spielplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Cp Carport
- Na Nebenanlagen
- Vorgarten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Bäume zu erhalten
- Lärmschutzmaßnahmen siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- CE Compaktsteinheit
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Ablagerung

Für den Entwurf : Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
I.V. Beigeordneter

I.A. Ltd.Stadtbaudirektor

Angefertigt: Liegenschaften und Vermessung Neuss, den 27.11.2011
Der Bürgermeister
I.A. Stadtvermessungsrat

I.A. Diplom Vermessungsingenieur

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss, den 29.11.2011
Der Bürgermeister
I.A. Diplom Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 11.05.2007 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 17.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den nachrichtlich
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 07.04.2008 bis 11.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 01.04.2008
Neuss, den nachrichtlich
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3(2) BauGB am 05.04.2011 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Neuss, den nachrichtlich
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.06.2011 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 21.06.11 bis 22.07.11 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den nachrichtlich
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a(3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 16.12.2011 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.
Neuss, den 16.01.12
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.12.2011 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 16.01.12 bis 10.02.12 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 23.03.12
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10(1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 23.05.2012 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 23.05.12
Der Bürgermeister

Gemäß § 10(3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 04.06.2012 ortsüblich bekanntgegeben worden.
Neuss, den 21.08.12
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 453 (2.Planfassung)
- Pomona, Jülicher Landstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 06.06.2012* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 Abs. 3 und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nrn. 6 - Gartenbaubetriebe -, 7 - Tankstellen - und 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die eingeschossig ausgewiesene Baufläche ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b Baugesetzbuch (BauGB) mit Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Die rückwärtige Baugrenze der eingeschossigen Bebauung kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn die beantragte Nutzung die Überschreitung erfordert.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Im Mischgebiet sind Stellplätze gern. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen.

2. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

1. Die im Mischgebiet zur Jülicher Landstraße gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.

2. Die im Mischgebiet zur Bahntrasse gelegenen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

Fenster für Aufenthaltsräume an den Fassaden zu 1. und 2. sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

(Empfehlung: Schlafräume sollen möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.)

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Hinweise

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten und Altstandorte, Bodendenkmäler etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.