

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Die gemäß § 3 (3) der Bauzonenverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Gemäß §§ 3 und 4 (4) der Bauzonenverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
 Im WR-Gebiet sind gemäß § 21 a (2) der Bauzonenverordnung die Flächenanteile der Garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) hinzuzurechnen.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Bauzonenverordnung sind im WR-Gebiet ausgeschlossen.  
 Die erforderlichen Garagen für die geplante Reihenhausbebauung am Süchweg zur Koniferenstraße sind nur auf der hierfür im Plan ausgewiesenen Fläche zugelassen.  
 Die Garagen der vorhandenen und geplanten Reihenhäuser an der Eichenstraße sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen.  
 Die Errichtung zusätzlicher Garagen hierfür innerhalb des Plangebietes ist nicht gestattet.  
 Für die Hausgrundstücke Eichenstraße 8 und 9 sowie das geplante Einzelhaus an der Koniferenstraße können die Garagen im Bauwisch angeordnet werden.  
 Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen für das Evangelische Gemeindezentrum sind von der Koniferenstraße oder dem benachbarten geplanten Garagenvorplatz zu erschließen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW., S. 286) in Verbindung mit § 3 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW., S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW., S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Außenwände**  
 Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.  
 Für die geplante Wohnbebauung im WR-Gebiet und die geplanten Gebäude des Ev. Gemeindezentrums ist ausnahmsweise verputztes Kalksandeinmauerwerk zugelassen.  
 Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
- Dächer**  
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Drenpel sind bei den zweigeschossigen Reiheneigenheimen nicht zulässig.
- Garagen**  
 Die Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen. Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind aus Resengittersteinen, Betonformsteinpflaster oder Betonplatten herzustellen.
- Außenanlagen**  
 Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanstein zu begrenzen.
- Straßenseitige Einfriedigungen**  
 Waldlattenzaun, 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.
- Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:**  
 Maschendrahtzaun, maximal 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Wildlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.
- Terrassentrennwände:**  
 Sie sind max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Stahlrahmen mit Gießerfüllung auszuführen.

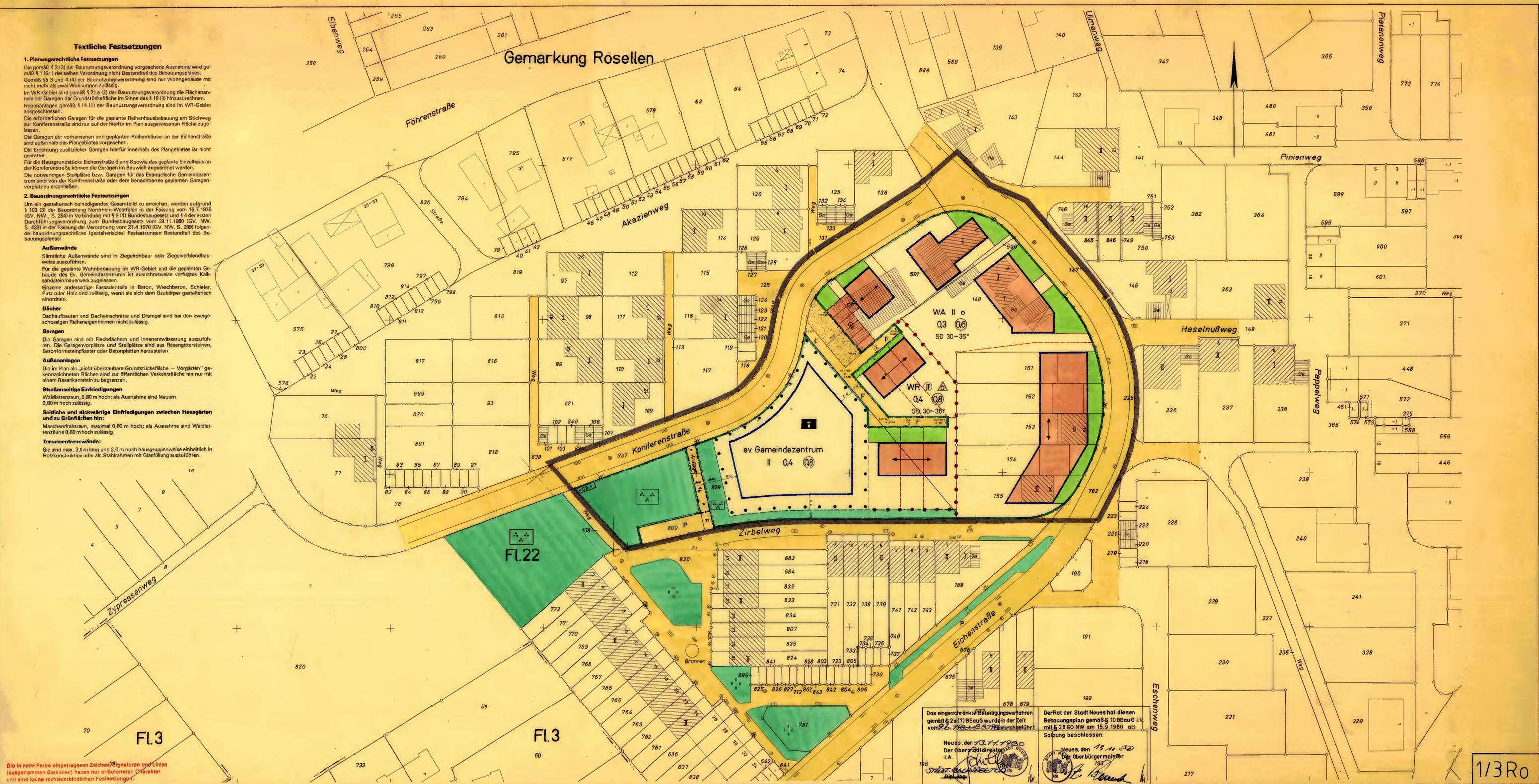
Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

**STADT NEUSS**  
**Bebauungsplan Nr. 1/3**  
 Maßstab 1 : 500

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 1.6.1979  
 Der Oberstadtdirektor

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 1 R0

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	
Wohngebäude Wirtschaftsgelände u. Garagen II IV Zahl der Vollgeschosse Wasserflächen 30,50 Höhen über NN	<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b> WS - Kleinstwohngebiet WR - Reines Wohngebiet WA - Allgemeines Wohngebiet <b>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN</b> MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete <b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b> GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet <b>SONDERBAUFLÄCHEN</b> SW - Wachstumsgebiete SO - Sondergebiete	offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze IIII Zahl der Vollgeschosse zwingend ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss O.4 Grundflächenzahl (GFZ) 1/3 Baumstammzahl	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtsverbot Öffentliche Parkflächen Straßenbahngeleise Leittafeln (Bauarbeiten) Straßenverkehrsfläche (Fußweg) Straßenverkehrsfläche (Gepäckverladeplatz)	<b>GEMEINBEDARFSFLÄCHE</b> Kirche Schule Kindergarten Post	<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b> Spielplatz Anlage Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze Treppengärten Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundflächen Geh- Fahr- u. Lastenrecht zugunsten der Allgemeinheit CE Flächen für Versorgungsnetze (Kompaktstation)	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) (Lärmschutzwall) Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen CE Flächen für Versorgungsnetze (Kompaktstation)	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rhodenschutz Wasserschutzzone Flächen für Böhnenanbau



Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß § 2a (7) BBauG wurde in der Zeit vom 2. 7. 78 bis 3. 7. 78 durchgeführt.

Neuss, den 13.11.1980  
 Der Oberbürgermeister  
 I.A. [Signature]

Neuss, den 13.11.80  
 Der Oberbürgermeister  
 [Signature]

1/3 R0

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 1/3 Rosellen

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.09.1981 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß §§ 3 und 4 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Im WR-Gebiet sind gemäß § 21a (2) der Baunutzungsverordnung die Flächenanteile der Garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) hinzuzurechnen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind im WR-Gebiet ausgeschlossen.

Die erforderlichen Garagen für die geplante Reihenhausbebauung am Stichweg zur Koniferenstraße sind nur auf der hierfür im Plan ausgewiesenen Fläche zugelassen.

Die Garagen der vorhandenen und geplanten Reihenhäuser an der Eichenstraße sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Errichtung zusätzlicher Garagen hierfür innerhalb des Plangebietes ist nicht gestattet.

Für die Hausgrundstücke Eichenstraße 6 und 8 sowie das geplante Einzelhaus an der Koniferenstraße können die Garagen im Bauwich angeordnet werden.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen für das Evangelische Gemeindezentrum sind von der Koniferenstraße oder dem benachbarten geplanten Garagenvorplatz zu erschließen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.07.1976 (GV.NW. S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundes-Baugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW.S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV.NW. S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

### Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.

Für die geplante Wohnbebauung im WR-Gebiet und die geplanten Gebäude des Ev. Gemeindezentrums ist ausnahmsweise verputztes Kalksandsteinmauerwerk zugelassen.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

### Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Drempele sind bei den zweigeschossigen Reiheneigenheimen nicht zulässig.

### Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen. Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind aus Rasengittersteinen, Betonformsteinpflaster oder Betonplatten herzustellen.

## **Außenanlagen**

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

## **Straßenseitige Einfriedigungen**

Waldlattenzaun, 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

## **Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:**

Maschendrahtzaun, maximal 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

## **Terrassentrennwände:**

Sie sind max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Stahlrahmen mit Glasfüllung auszuführen.