



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 9/8
- Elbestraße

Die in § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im WR II-Gebiet sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Flächenanteile an den außerhalb der Baugründe festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden gem. § 19 (3) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet. Die Gemeinschaftsgaragen sind den WR II-Gebieten zugeordnet. Für die nach § 19 (3) BauNVO festgesetzten Baumanlagen sind die nach § 19 (1) BauNVO festgesetzten Baumanlagen zu verwenden.
Redaktionelle Änderung: § 21 (2) BauNVO

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 9/8
-Elbestraße-
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: Juni 1987
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. 9

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Garage
Zahl der Vollgeschosse
Böschung
Wasserflächen
Höhen über NN
Kanalschacht

Grenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze
Zaun
Hecke
Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohnbauflächen
Gewerbliche Bauflächen
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
Sonderbauflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III Ziel der Vollgeschosse
IV Anzahl der Vollgeschosse
LH Lichter Höhe der Durchfahrt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
a nur Erdgeschoss zulässig
n nur Doppelhäuser zulässig
d nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ID im als Vollgeschoss
FD Flächennutzungsgebiet
SD Siedlungsgebiet
PD Parkgebiet
45° Dachneigung
Art der Einfriedigung
Mauer 1,60m hoch

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
GEMEINDEBENEFIZIÄRE FLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

Kirche
Schule
Kindergarten
Schutzraum
Post

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

Plangebietsgrenze
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Stellplatz
Tiefgarage
Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Landesschutzgebiet
Wasserschutzgebiet
Wasserfläche
Fläche für Bahnanlagen
Hochspannungstrassen mit Schutzstreifen
Pflanzstellung nach dem FStG

SAN Sanierungsgebiet
Sanierungsbereich
Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
zu beseitigende Gebäude

Für den Entwurf: Stadt Neuss, 25.7.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Die vorliegende Planunterlagen sind entstanden durch Vergrößerung, Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung, Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der gegenwärtigen Zustände richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genau richtig und eindeutig sind.

Neuss, den 12.11.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 21 (1) BauNVO durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss am 27.7.1988 beschlossen worden.
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Die öffentliche Darstellung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 21 BauNVO in der Zeit vom 25.7.88 bis 12.8.88. Die öffentliche Bekanntmachung der städtebaulichen Planung erfolgte am 12.8.1988.

Neuss, den 26.7.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.7.1988 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 13 (3) BauNVO in der Zeit vom 27.7.88 bis 12.8.88 öffentlich ausgestellt.

Neuss, den 12.8.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 21 (1) BauNVO durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss am 12.8.1988 beschlossen worden.
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Neuss, den 12.8.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.8.1988 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 13 (3) BauNVO in der Zeit vom 12.8.88 bis 27.8.88 öffentlich ausgestellt.

Neuss, den 27.8.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.8.1988 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 13 (3) BauNVO in der Zeit vom 27.8.88 bis 12.9.88 öffentlich ausgestellt.

Neuss, den 12.9.1988
Der Stadtdirektor: *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan hat mlg. gemäß § 11 BauGB vorgelegen. (siehe Verfügung vom 05.12.1988 Az.: 35.2-12.23.)
Für die nach § 19 (1) BauNVO festgesetzten Baumanlagen sind möglichst einheimische Laubbäume zu verwenden.

Neuss, den 05.12.1988
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: *[Signature]*

Die in kommunaler Farbe eingetragenen Änderungen erfolgen aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 05.12.1988.

Neuss, den 23.8.1987
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (3) BauGB am 27.7.1988 erfolgt.

Neuss, den 27.7.1988
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 9/8 Norf
- Elbestraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 29.07.1989 Es gilt die BauNVO 1977

Die in § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WR II-Gebiet sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Flächenanteile an den außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden gem. § 21a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet. Die Gemeinschaftsgaragen sind den WR II-Gebieten zugeordnet Für die nach § 9 (1) BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu verwenden.

Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.05.1989 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/8 Norf
- Elbestraße -
Gestaltungssatzung

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S 419, berichtigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/8 - Elbestraße - am 18.12.1987 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/8 - Elbestraße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als rote Ziegelfassade auszuführen.

Für einzelne Teilflächen sind Schiefer, Beton, Holz oder Putz zulässig, sofern sie in der Fassade nicht überwiegen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

b) Dächer

Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen im Farbton rot bis braun vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nur in einer Breite von max. 1,40 m je Hauseinheit bei Anpassung an die vorhandene Eindeckung hinsichtlich Farbton und Material zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

c) Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ein Drempel ist bis max. 0,50 m zulässig, falls ein entsprechender Dachüberstand vorgesehen wird.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen im Kellergeschoß, sind nur gartenseitig und nicht auf der gesamten Hausbreite zulässig. Garagen im Kellergeschoß sind nicht zulässig.

d) Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind in Material und Farbton wie die Hauptbaukörper mit einem traufständigen Satteldach von 32° - 38°, jedoch in der Reihe einheitlich, zu errichten.

§ 3

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur zum Schutz der Wohngärten gestattet. Es sind, wie an allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen, Einfriedigungen aus Holz oder als Hecke max. 1,00 m hoch zugelassen. Die Vorgartenbereiche sind entlang den Grundstücksgrenzen mit Rasenkantsteinen einzufassen .

Die im Bebauungsplan Nr. 9/8 - Elbestraße - festgesetzten Mauern sind in gleichem Material und Farbton wie die Wohnhäuser, max. 2,00 m hoch, zu errichten.

Terrassentrennwände sind in Holz oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

b) Mülltonnenstandplätze

Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude einzubeziehen.
Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt an dem auf die Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft.