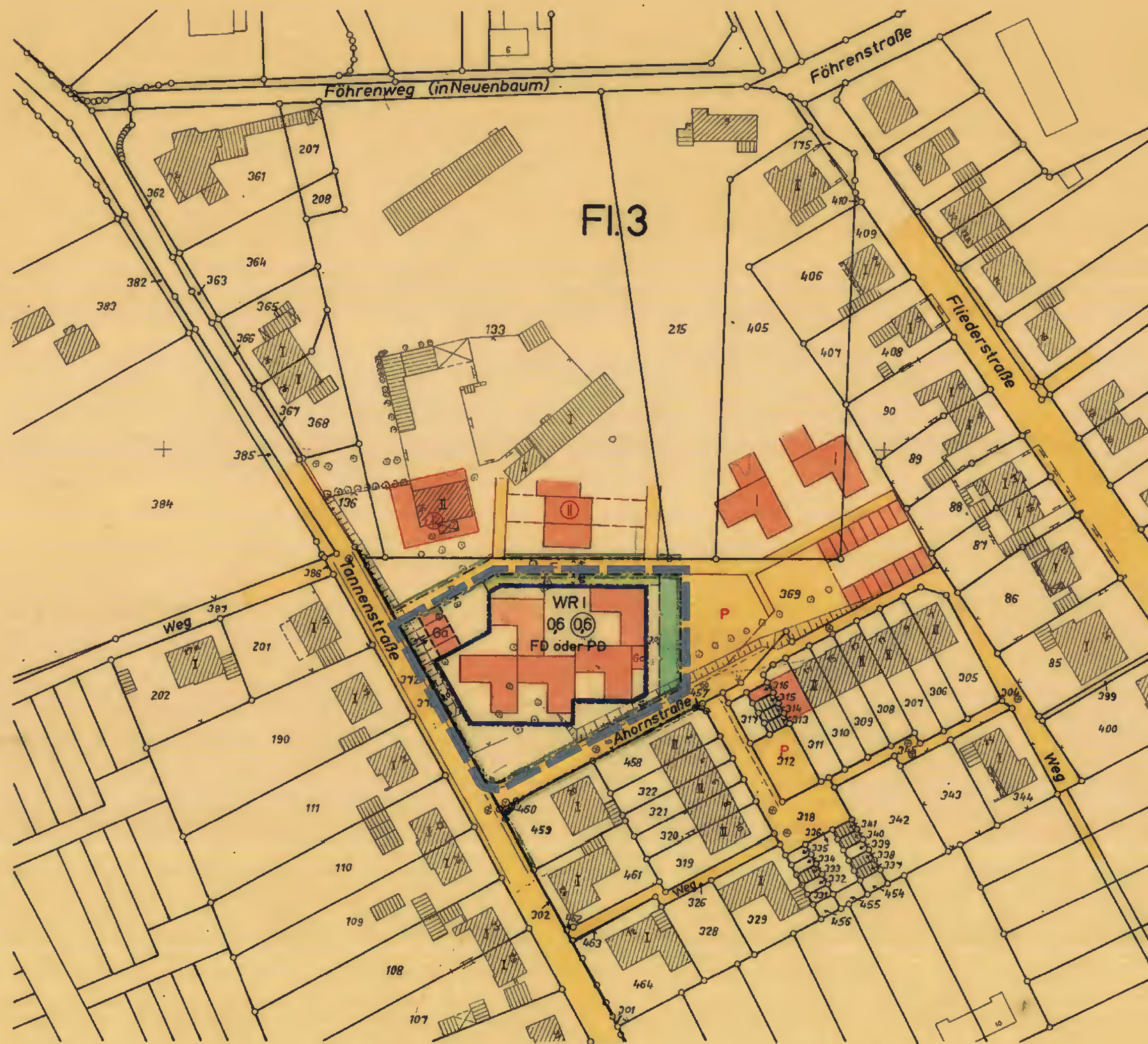


Gemarkung Rosellen



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:
Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Baugestaltung:
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV.NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG 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 Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.
Andersartige Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer:
Bei der Verwendung von Pultdächern ist die Eindeckung mit Wellenblechplatten ausgeschlossen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen:
Sie sind mit Flachdach und Innenentwässerung auszuführen.

Außenanlagen:
Die im Plan "nicht überbaubare Fläche - Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur Straße hin nur mit einem Rasenkantein zu begrenzen.
Straßenseitige Einfriedigung:

- a) auf der Nordseite der Baugruppe: Mauer max. 1,80 m hoch; als Ausnahme sind Walddlattenzäune 1 m hoch zulässig
- b) auf der Süd-, West- und Ostseite der Wohngruppe: Walddlattenzäun 1,0 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 1,0 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zur Straßengrünfläche hin:
Maschendrahtzaun 1,0 m hoch.

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

STADT NEUSS

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 11/0/21 Rosellen

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.07.1978 Es gilt die BauNVO 1968

Art der baulichen Nutzung:

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Baugestaltung:

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BbauG 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 Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer:

Bei der Verwendung von Pultdächern ist die Eindeckung mit Wellasbestplatten ausgeschlossen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen:

Sie sind mit Flachdach und Innenentwässerung auszuführen.

Außenanlagen:

Die im Plan „nicht überbaubare Fläche – Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung:

- a) auf der Nordseite der Baugruppe: Mauer max. 1,80 m hoch;
als Ausnahme sind Waldlattenzäune 1 m hoch zulässig.
- b) auf der Süd-, West- und Ostseite der Wohngruppe:
Waldlattenzaun 1,0 m hoch;
als Ausnahme sind Mauern 1,0 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zur Straßengrünfläche hin:

Maschendrahtzaun 1,0 m hoch.