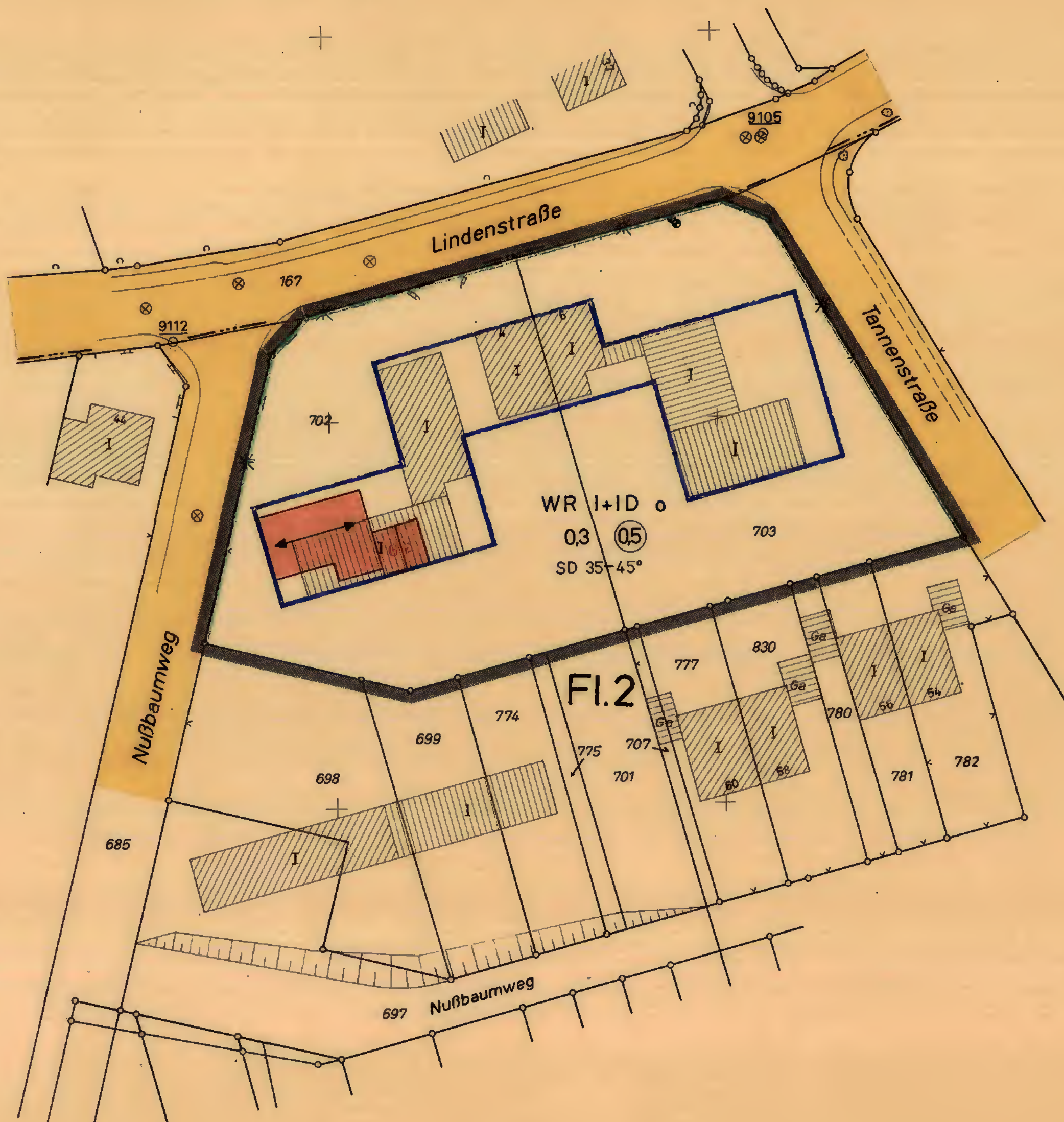


Gemarkung Rosellen

Fl.3



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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. 264) in Verbindung mit § 6 (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. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.

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

Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufbreite zulässig.
Dachstuhl sind bis zu 0,80 m Höhe gestaltet.

Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedigungen: Walddattenzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Walddattenzaune 80 cm hoch zulässig.

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

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 12
Vereinfachte Änderung Nr. 21

Gemäß dem Bundesbaugesetz (in der Fassung v. 19.11.1960) und der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BauNutzVO) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BauZV) S. 20.

Maßstab 1:500
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 des Bebauungsplanes Nr. 12.

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 Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen Höhen über NN	WOHNBAUFLÄCHEN - WS - Siedlungsgebiet - WR - reines Wohngebiet - WA - allgemeines Wohngebiet GEMISCHTE BAUFLÄCHEN - MD - Dörflerzone - MI - Mischgebiete - MK - Kerngebiete	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN - GE - Gewerbegebiet - GI - Industriegebiet SONDERBAUFLÄCHEN - S - Sonderbauflächen - SW - Wochenendbaugelände - SO - Sondergebiete	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III/V Zahl der Vollgeschosse zwingend Q,4 Grundflächenzahl (GRZ) Q,4 Geschossflächenzahl (GFZ) ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss ID	Streifenverkehrsflächen Streifenverkehrsflächen Zu- und Ausfahrtsweg Öffentliche Parkflächen 39,01 Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	GEMEINBEDARFSFLÄCHE - Kirche - Schule - Kindergarten - Post	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE - Spielplatz - Dauerkiesflächen - Friedhof - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung - Ga - Garagen - OGa - Gemeinschaftsgaragen - St - Stellplätze - TGa - Tiefgaragen Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rheinferschutz Wasserschutzzone Flächen für Bahnanlagen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 12/0/21
- Rosellerheide / Neuenbaum -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 16.09.1981 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 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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 § 6 (4) Bundesbaugesetz 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.229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.

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

Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

Drempel sind bis zu 0,80 m Höhe gestattet.

Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedigungen: Waldlattenzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch zulässig.