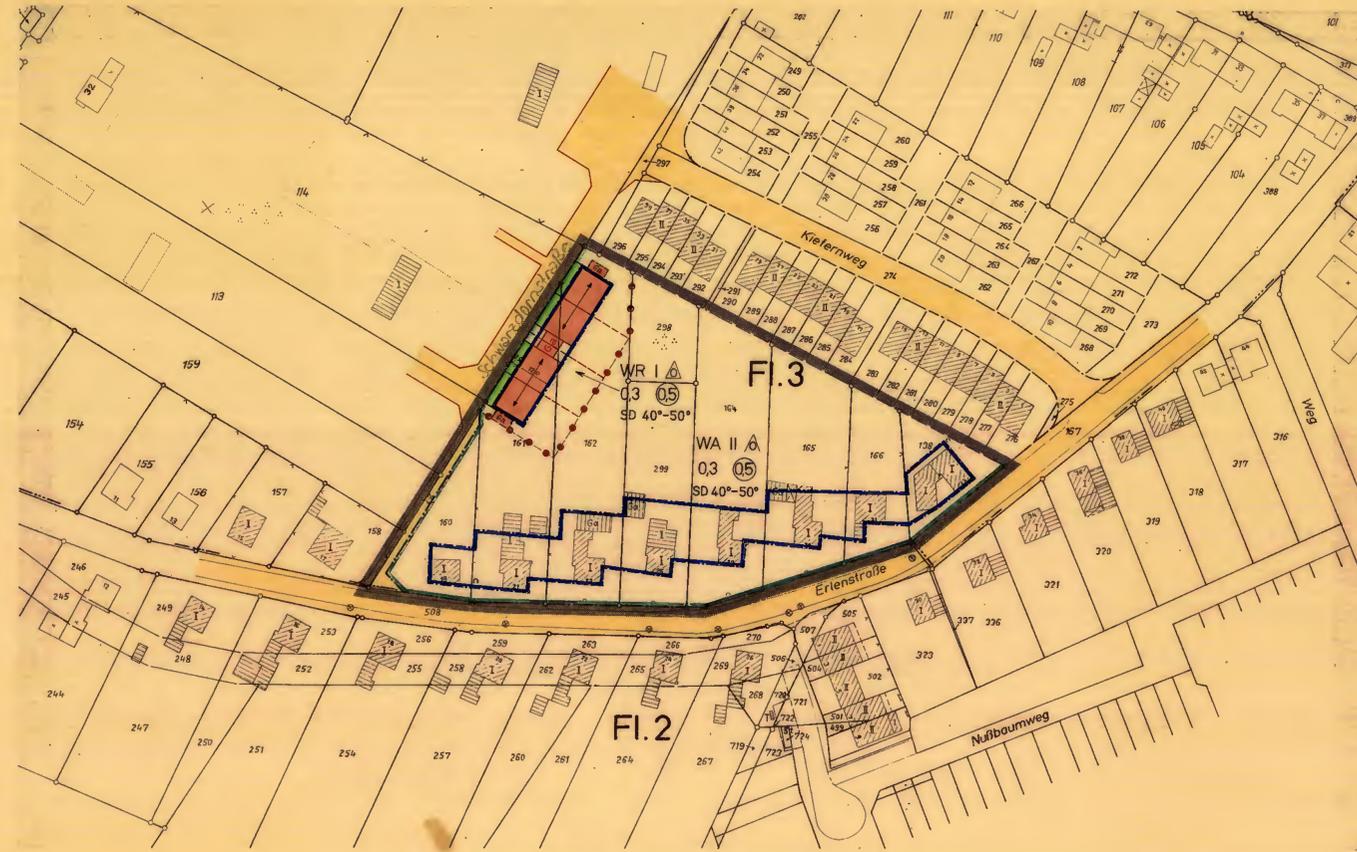


# Gemarkung Rosellen



## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 und 4 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß §§ 3 und 4 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

### Baugestaltung

Um ein gestalterisch verfriedigendes 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:

#### a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.

#### b) Dächer

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

#### c) Garagen

Sie sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen.

#### d) Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedigung: Walddlattenzüne 80 cm hoch. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Maschendrahtzüne 80 cm hoch; als Ausnahme sind Walddlattenzüne 80 cm hoch zulässig.

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Original überein.  
Neuss, den 28.12.77  
Der Oberstadtdirektor  
auf Anfrage:  
*[Signature]*

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

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	WR - reines Wohngebiet	WA - allgemeines Wohngebiet	GE - Gewerbegebiet	GI - Industriegebiet	FD - Flachdach	SD - Satteldach	Strassenverkehrsflächen	Strassenbegrenzungslinie	Kirche	Schule	Grünfläche	Spießplatz	Planbegrenzung	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Naturschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet		
Böschung	Wasserflächen	MD - Dorfgebiete	MI - Mischgebiete	SO - Sondergebiete	SONDERBAUFLÄCHEN	45° - Dachneigung	Flächennutzung	Öffentliche Parkflächen	Öffentliche Verkehrsflächen	Kindergarten	Post	Dauerkiergrün	Friedhof	Garagen	Gemeinschaftsgaragen	Rheinufererschutz	Wasserschutzzone		
30,08 Höhen über NN	Nutzungsgrenze	MK - Kerngebiete						Leitlinien (Vorschlag)	Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken			FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Parkhaus	Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)				Flächen für Bahnanlagen	
<b>STADT NEUSS</b> <b>Bebauungsplan Nr. 12/1 Ro</b> <small>Beseitigt dem Bundesgesetz vom 23. 6. 1950 (BGBI. I S. 341) der Baunutzungsverordnung vom 29. 11. 1960 (BGBI. I S. 433) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBI. I S. 2)</small>		Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 20. 10. 1976 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> Beigeordneter Stadt Oberbaurät		Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergabe - Abschreibung der amtlichen Kataster- karte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Dar- stellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuss, den 20. 10. 1976 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> LtD. Vermessungsdirektor		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28. 5. 1976 aufgestellt worden. Neuss, den 28. 5. 1976 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i>		Nach ortsbölicher Bekanntmachung am 23. 10. 1976 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAUG in der Zeit vom 2. 11. 1976 bis 2. 12. 1976 einschließlich öffentlich ausliegen. Neuss, den 15. 3. 1977 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i>		Dieser Plan ist aufgrund der vorge- gebenen Bedenken und Anträge gemäß § 2 (6) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28. 1. 1977 als Satzung beschlossen. Neuss, den 28. 1. 1977 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i>		Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG i. V. mit § 28 GO NW am 28. 1. 1977 als Satzung beschlossen. Neuss, den 28. 1. 1977 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i>		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfü- gung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 07. 3. 78 Der Regierungspräsident auf Anfrage: <i>[Signature]</i>		Gemäß § 12 BBAUG ist die Genehmigung des Regie- rungspräsidenten vom 7. 3. 1978 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 3. 10. 1981 ortsbölich bekannt gemacht worden. Neuss, den 26. 7. 82 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i>		Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehen- den Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 12	

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 12/1 Rosellen  
- Rosellerheide / Neuenbaum -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.10.1981 Es gilt die BauNVO 1968

### Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 und 4 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß §§ 3 und 4 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

### Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung - Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.01.1970 (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 21.04.1970 (GV NW S. 299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.

b) Dächer

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

c) Garagen

Sie sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen.

d) Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedigung: Waldlattenzäune 80 cm hoch

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