

Gemarkung Rosellen

Flur 3

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 12/5
Neuss-Neuenbaum, Olanderstraße

1. Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der Bauutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der Bauutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. 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. 36) 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. Einzelne Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig.

Dächer
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Drempele sind nicht zulässig.
Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen.

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

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

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten
Maschendrahtzaun 0,90 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.
Terrassenwände unmittelbar an den Wohnhäusern sind von max. 4 m Länge und 2 m Höhe zulässig.
Zur Abschirmung des vorgesehenen Garagenhofes an der Olanderstraße gegen die Wohnbebauung wird gemäß Planeintragung eine mindestens 2 m hohe Wand als Mauer oder in einer Holzkonstruktion vorgeschrieben.

3. Nachrichtliche Eintragung
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B (geplant) der Wassergewinnungslage Norf/Altenheiligen.

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

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 12/5

Gemäß dem Bundesbaugesetz, in der Fassung vom 18. 1. 1970 (GV NW S. 36) 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)

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
I Wohngebäude II Wirtschaftsgelände u. Garagen III Zähl der Vollgeschosse IV Geschoss V Wasserflächen 30,56 Höhen über NN	WS - Kleinstzonengebiet WA - Reines Wohngebiet WA - Allgemeines Wohngebiet MD - Darfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete	GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet FD - Flachdach SD - Satteldach 45° - Dachneigung (Bauart) F - Freistehend M - Mehrfamilienbauweise SO - Sondergebiete	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse III/IV Mindest- u. Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse zwingend IV/III ein als Vollgeschoss anzuerkennendes Dachgeschoss IV/III Grundflächenzahl (GRZ) IV/III Geschossflächenzahl (GFZ) IV/III Obermassenzahl	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Straßengrün Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Fußweg Straßenverkehrsfläche (Garagenvorplatz)	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindertagesstätte Post	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE Spielplatz Anlage Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze Freigaragen Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Lärmschutzwand mind. 2m hoch Bäume zu erhalten Bäume zu pflanzen Flächen für Versorgungsanlagen	Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rhododendron Wasserschutzzone Flächen für Bahnanlagen

Maßstab 1 : 500

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 5. 9. 1979
 i.V. *[Signature]*
 Baurat

Angemittelt: Vermessungsamt Neuss, den 5. 9. 1979
 i.V. *[Signature]*
 Stadtkämmerer

Die vorliegende Plananlage ist entstanden durch Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
 Neuss, den 5. 9. 1979
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28. 4. 1978 aufgestellt worden.
 Die Aufstellung wurde am 23. 5. 1978 ortsbüchlich bekanntgemacht.
 Neuss, den 27. 9. 78
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 26. 5. 1978 bis 1. 6. 1978. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23. 5. 1978.
 Neuss, den 27. 9. 1978
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18. 9. 1979 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 26. 9. 1979 bis 26. 10. 1979 einschließlich öffentlich ausgetragen.
 Neuss, den 27. 9. 1979
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23. 11. 1979 als Satzung beschlossen.
 Neuss, den 31. 1. 80
 Der Oberbürgermeister
[Signature]

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 23. 11. 1979 als Satzung beschlossen.
 Neuss, den 23. 11. 1979
 Der Oberbürgermeister
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
 Neuss, den 12. 02. 1981
 Der Regierungspräsident im Auftrag
[Signature]

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 22. 02. 1981 erteilt worden.
 Neuss, den 25. 2. 81
 Der Oberbürgermeister
[Signature]

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
 Neuss, den 27. 9. 79
 Der Oberstadtdirektor
 im Auftrag:
[Signature]
 Dipl.-Ing. Böhrehaus
 Kreisoberbauinspektor

12/5 Ro

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 12/5 Rosellen
Neuss-Neuenbaum, Oleanderstraße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.09.1981 Es gilt die BauNVO 1977

1. Art der baulichen Nutzung

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 zwei Wohnungen zulässig.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2. 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:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig.

Dächer

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempel sind nicht zulässig.

Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen.

Außenanlagen

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

Straßenseitige Einfriedigung

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

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten

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

Terrassenwände unmittelbar an den Wohnhäusern sind von max. 4 m Länge und 2 m Höhe zulässig.

Zur Abschirmung des vorgesehenen Garagenhofes an der Oleanderstraße gegen die Wohnbebauung wird gemäß Planeintragung eine mindestens 2 m hohe Wand als Mauer oder in einer Holzkonstruktion vorgeschrieben.

3. Nachrichtliche Eintragung

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B (geplant) der Wassergewinnungsanlage Norf / Allerheiligen.