

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 4 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den 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 27.11.1970 (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. Einzelne Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig.

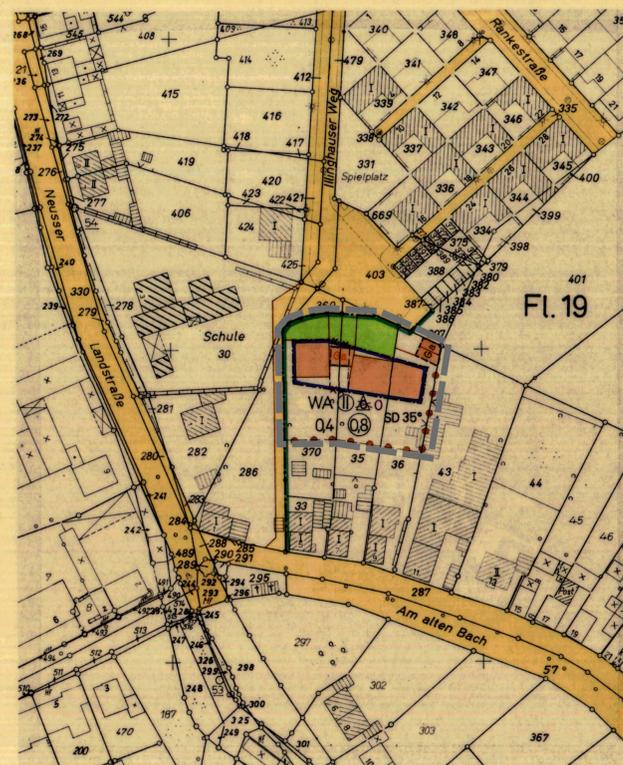
Dächer

Dachaufbauten und Drempe sind nicht zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche - Vorgarten -" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Straßenseitige Einfriedigung: Waldlattenzaun 80 cm hoch seitliche und rückwärtige Einfriedigung: Maschendrahtzaun 80 cm hoch.

Gemarkung Rosellen



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

**STADT NEUSS**  
**Bebauungsplan Nr. 13 Ro**  
 Vereinfachte Änderung Nr. 21

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen II IV Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen 39,58 Höhen über NN	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 135 Flurstücknummer (Beisp.) Nutzungsgrenze	<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b> WS - Siedlungsgebiet WR - reinen Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet <b>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN</b> MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete <b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b> GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet <b>SONDERBAUFLÄCHEN</b> S - Sonderbauflächen SW - Wochenendausgabegebiete SO - Sondergebiete	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,3 Baumassenzahl (BMZ)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtsverbot Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	<b>GEMEINBEDARFSFLÄCHE</b> Kirche Schule Kindergarten Post	<b>ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE</b> Spielplatz Dauerkleingärten Friedhof <b>FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</b>	Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze Tielgaragen Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)

**Maßstab 1 : 1000**

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. 13

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den **6. 6. 1970**  
 Der Oberstadtdirektor

Angemeldet: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den **6. 6. 1977**  
 Der Oberstadtdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Neuss, den **5. 5. 78**  
 Der Oberbürgermeister

Neuss, den **5. 5. 78**  
 Der Oberbürgermeister

Neuss, den **5. 5. 78**  
 Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den **09. 11. 78**  
 Der Regierungspräsident im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom **21. 11. 1978** sowie die öffentliche Auslegung dieser vereinfachten Änderung mit Begründung am **26. 2. 1981** ortsführend bekannt gemacht worden.

Neuss, den **23. 1. 81**  
 Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Der Oberkreisdirektor  
 Der Oberbürgermeister  
 Dipl.-Ing. Bögnerhausen  
 Kreisoberbaudirektor

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 13/0/21  
- Rosellen, Kuckhof -

Redaktionelle Anmerkung:    *Rechtskraft 16.09.1981    Es gilt die BauNVO 1968*

### Art der baulichen Nutzung

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

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den 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 27.01.1970 (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 Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig.

### Dächer

Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig.

### 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 80 cm hoch

seitliche und rückwärtige Einfriedigung: Maschendrahtzaun 80 cm hoch.