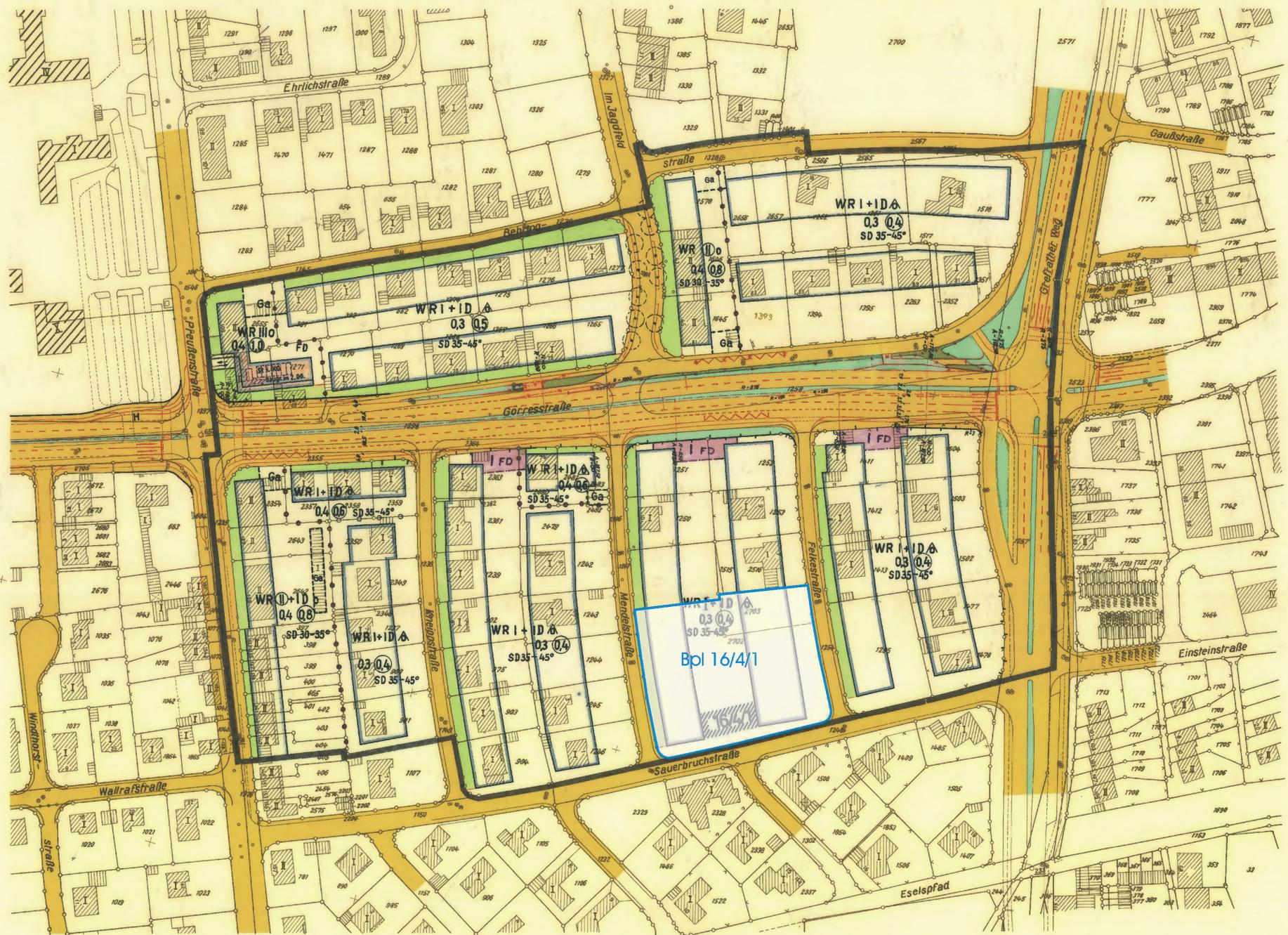


Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1986 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Baugestaltung**
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbau oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Anderartige Fassadenteile sind, soweit sie sich dem Baugestalter einordnen, zugelassen.
 - Dächer**
Dachaufbauten, außer Schieppavilions, sind in den WR I + ID A - Gebieten bis zu einer Gesamtlänge von 1/4 der Traufbreite gestattet. Dampfsind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. First- und Traufhöhen sowie Traufabstände müssen bei Doppel- und Reihenhäusern untereinander gleich sein.
 - Garagen**
Sie sind mit Flachdach zu versehen. Garagengruppen und aneinandergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
Im einzelnen wird vorgeschrieben:
 - Eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion,
 - Eine einheitliche Traufausbildung einseits. Dachanschluss,
 - Dachentwässerung innen,
 - Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe.
 Für die geplante dreigeschossige Bebauung Mittlerer Ring Ecke Preußenstraße ist eine Tiefgarage vorzusehen.
 - Außenanlagen**
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanstein zu begrenzen.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Waldläuzen auszuführen. Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freizeitanlagen können als maximal 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Plätzen ausgeführt werden.
Wenden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als maximal 80 cm hohe Mauern, Waldläuzen- oder Maschendrahtzäune mit Bepflanzung ausgeführt werden.
Auf der östlichen Seite der Sauerbruchstraße wird der Bau von Mauern bis zu einer Höhe von 2m erlaubt, und zwar:
Im Abschnitt Preußenstraße bis Straße „Im Jagdfeld“ zwischen den Baufeldern auf der vorderen Baugrenze, im Abschnitt der Straße „Im Jagdfeld“ bis Srethraher Weg auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Rückspringen von mindestens 2m Tiefe im Bereich der Grundstückseinfahrten.



Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgt aufgrund des Beschlusses vom 26. 10. 1973
Neuss, den 25. 1. 1974
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 16/4

Gemarkung Neuss
Flur 38
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand	Strassenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen
Wohngebäude	Überbaubare Fläche
Wirtschaftsgebäude	Strassenbegrenzungslinie
zerstörtes Gebäude	Baulinie
Abbruch	Baugrenze
Gebäudevorschlag	vorg. Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze

Art u. Maß der baulichen Nutzung
Beispiel: WR II 0 04 08
WR Kleinstellungsgebiet
rautes Wohngebiet
allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet

Erschließungs- u. Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Einfahrten zu Garagen u. Stellplätzen auf den Baugrundstücken.
öffentliche Grünfläche
Nicht überbaub. Grundstücksfl. (Vorgarten)

Sonstige Signaturen
nur Doppelhäuser zulässig
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Höhe über NN
Garagen oder Stellplätze
öffentl. Parkplätze

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237)
Die in zinnroter Farbe vorgenommene Eintragung haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuss, den 25. 1. 1974
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25. 5. 1974 aufgestellt worden.
Neuss, den 5. 5. 1973
Der Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 16/4

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.09.1974 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

2. Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind, soweit sie sich dem Bau gestalterisch einordnen, zugelassen.

b) Dächer

Dachaufbauten, außer Schleppegauben, sind in den WR I + I D - Gebieten bis zu einer Gesamtlänge von 1/4 der Trauflänge gestattet. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. First- und Traufhöhen sowie Traufausbildung müssen bei Doppel- und Reihenhäusern untereinander gleich sein.

c) Garagen

Sie sind mit Flachdach zu versehen. Garangruppen und aneinandergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

Im einzelnen wird vorgeschrieben:

- Eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion,
- Eine einheitliche Traufausbildung einschl. Dachanschluß,
- Dachentwässerung: innen,
- Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe.

Für die geplante dreigeschossige Bebauung Mittlerer Ring Ecke Preußenstraße ist eine Tiefgarage vorzusehen.

d) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune auszuführen. Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als maximal 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als maximal 80 cm hohe Mauern, Waldlatten- oder Maschendrahtzäune mit Bepflanzung ausgeführt werden.

Auf der östlichen Seite der Görresstraße wird der Bau von Mauern bis zu einer Höhe von 2 m erlaubt, und zwar:

Im Abschnitt Preußenstraße bis Straße "Im Jagdfeld" zwischen den Baulücken auf der vorderen Baugrenze,
im Abschnitt der Straße "Im Jagdfeld" bis Grefrather Weg auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Rückspringen von mindestens 2 m Tiefe im Bereich der Grundstückseinfahrten.