



Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 4 (3) der BauVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Baugestaltung**
Gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 werden folgende Festsetzungen über die Gestaltung des Bebauungsplanes
 - a) **Dächer**
Traufhöhe und Traufausbildung müssen innerhalb der Doppelhausbebauung gleich sein. Drempeel sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dachaufbauten (außer Schleppegäuben) sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig.
 - b) **Garagen**
Sie sind mit Flachdächern und innenliegender Entwässerung auszuführen.
 - c) **Außenanlagen**
Die im Plan als "nichtüberbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

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

STADT NEUSS Logo Bebauungsplan Nr. 31/1 <small>Gemäß dem Bundesbaugesetz vom 22.4.1960 (BauB) i. S. 24) der BauVO vom 26.11.1968 (BauVO) i. S. 123) in Verbindung mit der Planungsverordnung vom 10.1.1965 (BauP) i. S. 21.</small>	I Bestandsangaben Wohngebäude Wirtschaftsgelände u. Garagen II IV Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen 39,58 Höhen über NN		II Art der baulichen Nutzung WOHNBAUFLÄCHEN WS - Siedlungsgebiet WR - reines Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet GEMISCHTE BAUFLÄCHEN MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kongressgebiete GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet SONDERBAUFLÄCHEN S - Sonderbauflächen SW - Wochenendhausgebiete SO - Sondergebiete		III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Baulinien Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) Flachdach FD SD Satteldach 45 Dachneigung (Beispiel) Fußbodeneigung Gehausen mit Geschüb zahlvorschrift		IV Maß der baulichen Nutzung III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) Baumanzahl (BMZ)		V Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtverbot Öffentliche Parkflächen Straßenbahn geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken		VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post		VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Dauerbegrünungen Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		VIII Sonstige Festsetzungen Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)		IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rhenerdschutz Wasserschutzzone Flächen für Bahnanlagen	
	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. 31	Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 22.1.1975 Der Oberstadtdirektor Abgefragt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 22.1.1975 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Stadtplanungsamt Stadtplanungsamt	Die vorliegende Plananlage 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 22.1.1975 Der Oberstadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 31.5.1975 aufgestellt worden. Neuss, den 27.5.75 Der Oberbürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.3.1975 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 14.1975 bis 7.5.1975 einschließlich öffentlich ausliegen. Neuss, den 4.5.1975 Der Oberstadtdirektor	Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 13.6.1975 als Satzung beschlossen. Neuss, den 13.6.1975 Der Oberbürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verlegung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 15.8.76 Der Regierungspräsident	Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 16.9.1976 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 5.4.1977 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuss, den 24.2.1978 Der Oberbürgermeister	(Stamps and signatures)									

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 31/1

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.04.1977 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Baugestaltung

Gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.04.1970 werden folgende Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes

a) Dächer

Traufhöhe und Traufausbildung müssen innerhalb der Doppelhausbebauung gleich sein. Drempele sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dachaufbauten (außer Schleppgauben) sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

b) Garagen

Sie sind mit Flachdächern und innenliegender Entwässerung auszuführen.

c) Außenanlagen

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