

Textliche Festsetzungen
zum Ergänzungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 34

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) des BauO, 4 der 1. DVO zum BauO in Verbindung mit § 103 der BauO.

1. Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der BauVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 4 (3) der BauVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der BauVO wird festgesetzt, daß in Reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

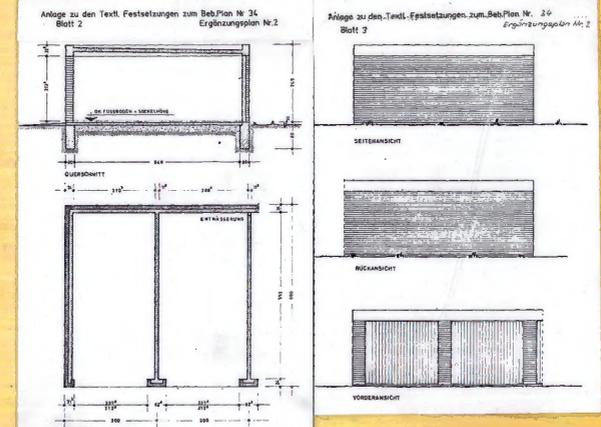
2. Baugestaltung
Die Außenfronten der Gebäude sind in Verbindungsbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile können, wenn sie sich dem Bau einordnen, zugelassen werden.
Im zugewiesenen ausgewiesenen Wohngebiet sind Satteldächer von ca. 35° Neigung vorzuschreiben. Die Traufbildung muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein und sind in Verbindung mit vorhandenen Gebäuden aufeinander abzustimmen.
Zugewiesene Garagen sind in den in Plan ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Außenanlagen
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verzögerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Baulinien sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenkanstein zu begrenzen, sind nicht erlaubt. Die Vorgärten sind in Plan grün anzuzeigen.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen - Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - angefreizigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Weidlatzen- oder Brettlattenränge oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 50 cm von der Straßengrenze zurückgesetzt sein und durch Bepflanzung verdeckt werden. Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelschubau- oder Verbundbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendraht an schlanken Pfosten auszuführen.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtsäume an schlanken Pfosten, Weidlatzen- oder Brettlattenränge ausgeführt werden.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 34
Ergänzungsplan Nr. 2

Garagen

- Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden -höher als Straßenniveau- wird durch das Bauaufsichtamt festgelegt und muß eingehalten werden.
- Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegel-robau (Verbundstein) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Ausfügen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.
- Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12 m und ist einzuhalten.
- Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stregementziegel oder Holzbalke ist in 2-Torn, d.h. mit überlappenden Gefälle, auszuführen. Sie liegt an der Torseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufgehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbetonbalken mit einer Gesamthöhe von 12 cm.
- Die Sichtbleche des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
- Die Dachentwässerung ist an der Innenwand anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.
- Der umlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.
- Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3 in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahlüren ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, grau-grüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.



1. Ausfertigung

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 34
Ergänzungsplan Nr. 2

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> WR Kleinstadtgebiet WA reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet WA Dorfgebiet WA Mischgebiet WA Kerngebiet WA Gewerbegebiet WA Industriegebiet WA Wochenendhausgebiet WA Sondergebiet WA Sockelgeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche (Vorgarten) öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche Geschäftszahl Baumassenzahl geschlossene Bauweise öffentliche Wasserfläche (Hochgrenze) Vollgeschöszahl (Zwangend) 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN Ga Garagen St Stellplätze P öffentl. Parkplätze

Gemarkung Neuss
Flur 10
Maßstab 1:500

Neuß, den 7.5.1969
Der Oberstadtdirektor
Verf.: *Klein*
Beigeordneter
Entworfen: Stadtplanungsamt
Im Auftrage: *May*
Städt. Bauinspektor
Städt. Obervermessungsamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 7.5.1969
Im Auftrage:
Städt. Bauinspektor
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauO durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 12.5.1969 aufgestellt worden.
Neuß, den 15.7.1969
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.8.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BauO in der Zeit vom 22.8.1969 bis 23.9.1969 öffentlich ausgeteilt.
Neuß, den 27.10.1969
Der Oberstadtdirektor
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauO i.V. mit § 28 GO NW am 18.12.1969 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 11.2.1970
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Dieser Plan ist gemäß § 11 BauO mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 30.2.1970
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Stadtdirektor

Gemäß § 12 BauO ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 30.7.1970 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 25.9.1970 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 7.10.1970
Der Oberstadtdirektor
Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 34

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 25.09.1970 Es gilt die BauNVO 1968

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) des BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW.

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) der BauNVO wird festgesetzt, daß im Reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

2. Baugestaltung

Die Außenfronten der Gebäude sind in Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile können, wenn sie sich dem Bau einordnen, zugelassen werden.

Im zweigeschossig ausgewiesenen WA-Gebiet und WR-Gebiet sind Satteldächer von ca. 35° Neigung vorgeschrieben. Die Traufausbildung muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein und sind in Verbindung mit vorhandenen Gebäuden aufeinander abzustimmen.

Die Garagen sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Die Vorgärten sind im Plan grün angelegt.

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 höchstens 80 cm hohe Waldlatten- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden. Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen.

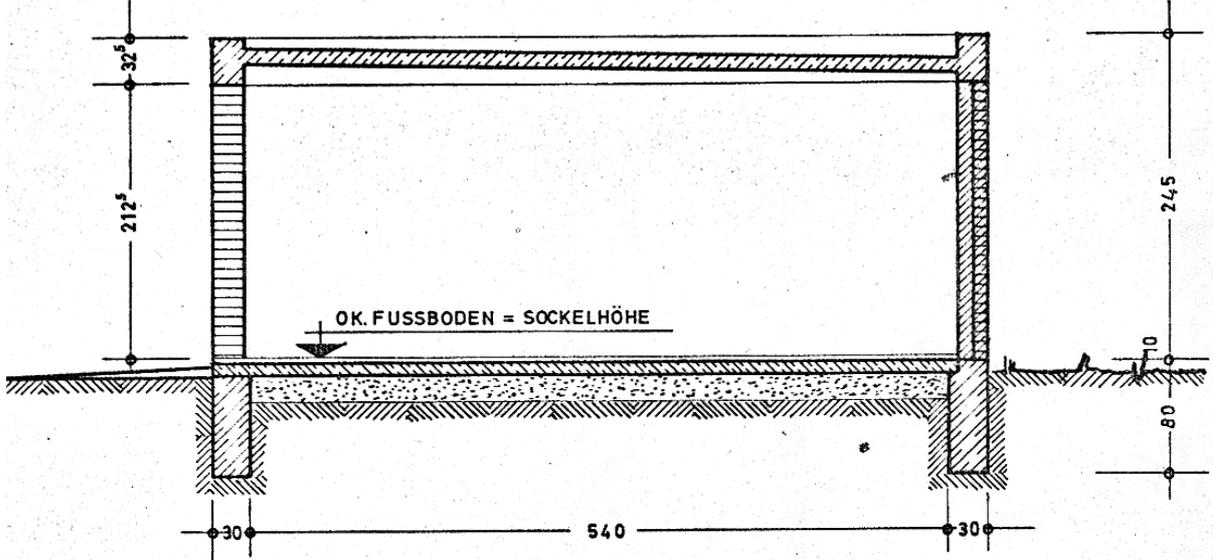
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 34 Ergänzungsplan Nr. 2

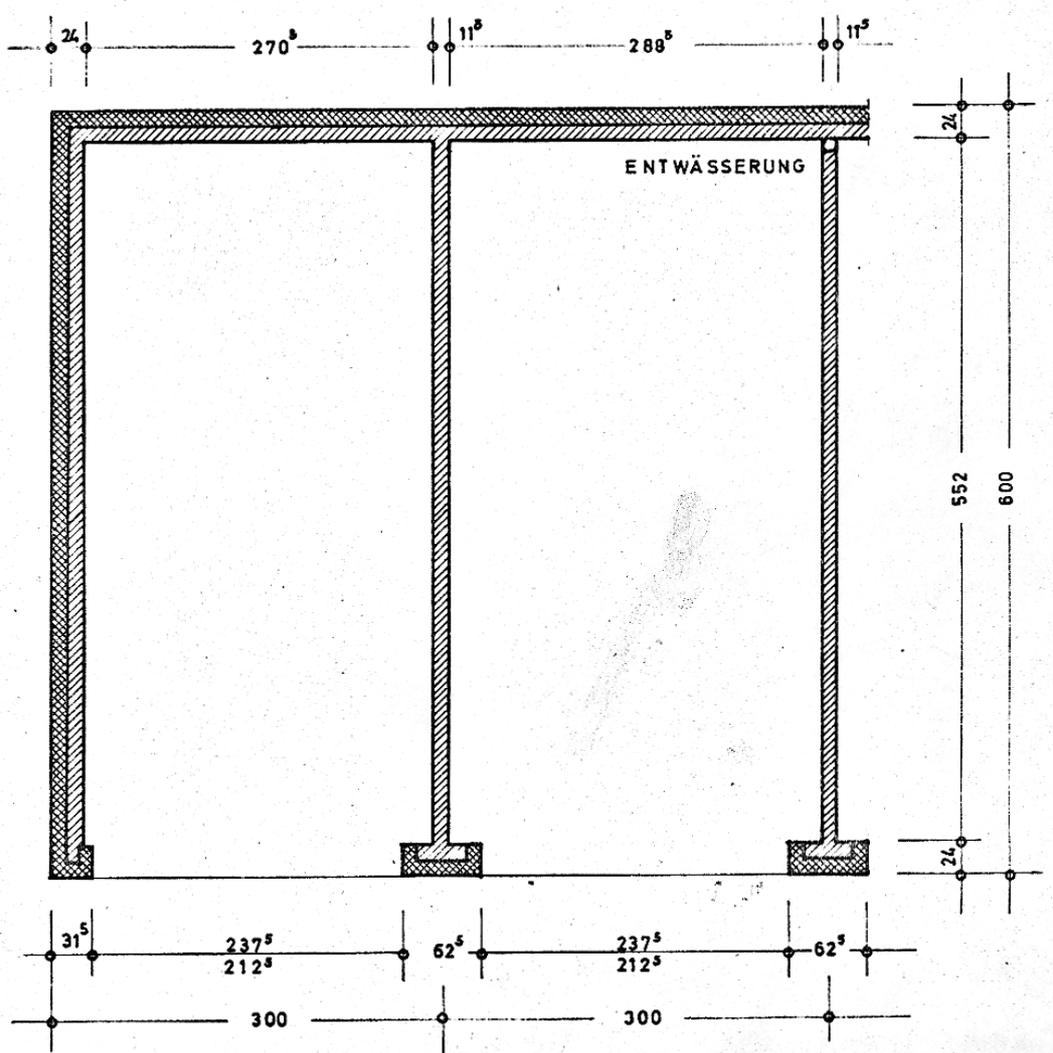
Garagen

1. Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden -höher als Straßenkrone- wird durch das Bauaufsichtsamt festgelegt und muß eingehalten werden.
2. Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau(Verblendstein) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Ausfugen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.
3. Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12⁵ m und ist einzuhalten.
4. Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stegzementdielen oder Holzbalken ist in Z-Form, d. h. mit rückwärtigem Gefälle, auszuführen. Sie liegt an der Torseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufgehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbetonbalken mit einer Gesamthöhe von 32⁵ cm.
5. Die Sichtblende des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
6. Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.
7. Der umlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.
8. Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3 in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahltores ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, graugrüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Beb. Plan Nr. 34
 Blatt 2 Ergänzungsplan Nr. 2

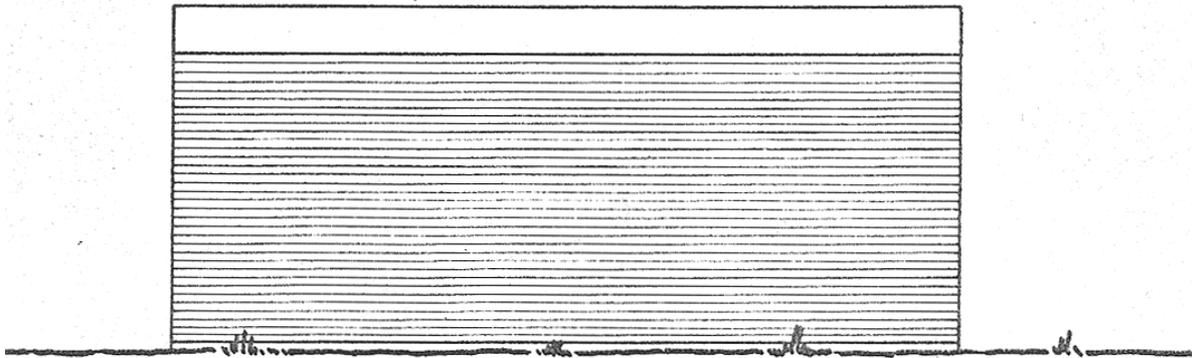


QUERSCHNITT

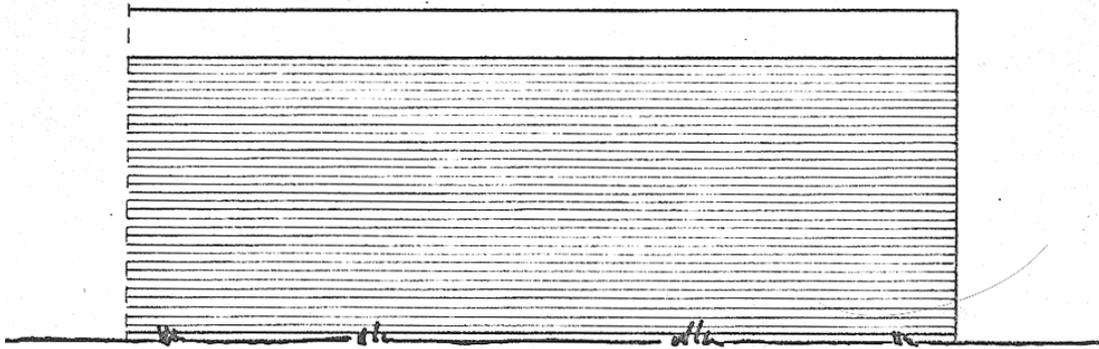


GRUNDRISS

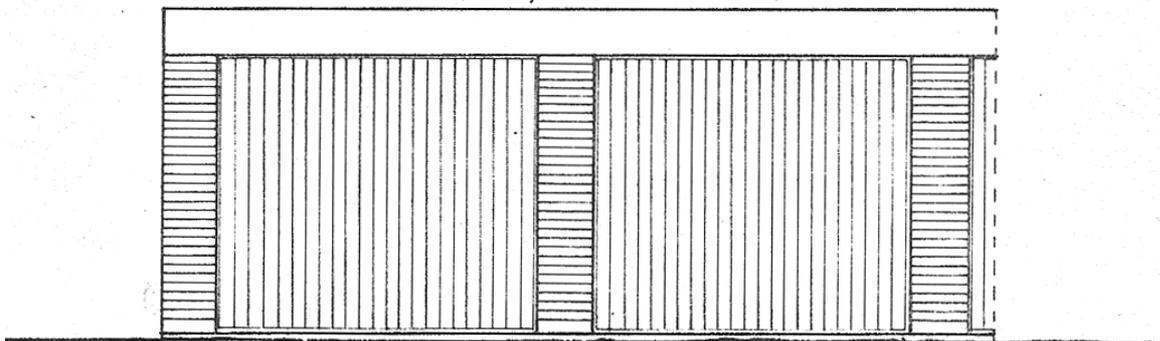
M. = 1:50



SEITENANSICHT



RÜCKANSICHT



VORDERANSICHT