

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 43
der Stadt Neuss
(wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.03.1963

1. Nutzungsart

Das bisher als Garten- und teilweise Baufläche genutzte Gebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen.

2. Baugestaltung

Sämtliche Bauten sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchführung sein.

Alle Bauten sind in Ziegelrohbau (Holländer- oder Bundesdünformat), hellrot, zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig.

Benachbarte Einzelhäuser sind aufeinander abzustimmen.

a) Baukörper und Bauhöhen

Eingeschossige Einzelhäuser sind mit Satteldach 35 ° Neigung zu errichten. Gebäudetiefe max. 10,00 m. Ausbau des Dachgeschosses für Einliegerwohnungen statthaft.

Zweigeschossige Hauszeilen und Doppelhäuser sind mit Satteldach ohne Auffahrten (Dachneigung max. 25 °) zu errichten. Gebäudetiefe max. 10,00 m. Zweite Wohnung im Obergeschoß statthaft.

b) Dächer

Es gelten die unter a) festgelegten Neigungen. Die Satteldächer sind mit dunklen Pfannen möglichst tiefgewölbt (altfarben oder engobiert) einzudecken. Grüne und rote Pfannen sind verboten.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe her austreten.

Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Gesamtbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten.

3. Außenanlagen

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigung und Bepflanzung soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.

Vorgärten sollen grundsätzlich nur niedrig bepflanzt werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen. Sie sind nur durch Rasenkantsteine abzugrenzen.

Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt, ebensowenig massive Einfriedigungen jeder Art. Es ist anzustreben, den Aufwuchs straßenweise in ähnlicher Gattung und Art zu setzen.

Die Einzelhausgrundstücke mit tiefen Vorgärten an der Stichstraße sind mit einem Waldlattenzaun, 0,80 m hoch, in der Straßenfluchtlinie einzufriedigen. Entlang der Straßen ist außerdem eine Grünabpflanzung erlaubt.

Terrassen

Trennwände an Terrassen sollen straßenweise einheitlich - höchstens 2 m hoch - entweder als massive Backsteinwand oder als Glaswand in Eisenrahmen ausgeführt werden.