

Textliche Festsetzungen
zum Ergänzungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 45

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

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einbindung der Außenanlagen zu erreichen.

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 Ergänzungsplanes.

2. Baugestaltung

Die Außenwände aller Bauten sind in Verbundbauweise auszuführen. Anderartige Bauteile können, wenn sie sich dem Bau einordnen, zugelassen werden.

Die Dächer der 2-geschossigen Reihenhäuser sind mit Satteldächern von 30°, die der 1-geschossigen Wohnbauung an der Siegelstraße mit 30° - 40°, an der Vossenerstraße mit 20° - 25° zu errichten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen gleich, die Traufausbildung muß einheitlich sein.

Drempelausbildung ist nicht zulässig. Die Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen einheitlich 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 Baulinien 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.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an der öffentlichen 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 Wäldchen- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schrägen 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. 80 cm hohe Wäldchen- oder Brettlattenzäune, als max. 80 cm hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verbundbauweise oder als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten auszuführen.

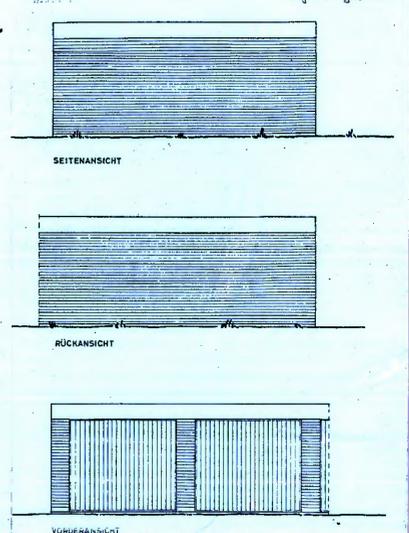
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grundflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten, Wäldchen- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 Ergänzungsplan Nr. 3

Garagen

- Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden höher als Straßenkante wird durch das Bauaufsichtsam festgelegt und muß eingehalten werden.
- Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau (Verbundbauweise) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Ausfüllen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.
- Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Türhöhe 2,12⁵ m und ist einzuhalten.
- Die Dachdecke aus Stahlblech, Stahlgewindesteilen oder Holzbalken liegt in 2-Form, d.h. mit rückwärtigen Gefälle, auszuführen. Sie ist an der Frontseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufgehenden Mauerwerk, hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbalken mit einer Geseshöhe von 12 cm.
- Die Sichtbalken des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
- Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand 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 Stahlrollen ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, grau-grüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 Ergänzungsplan Nr. 3



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 45
Ergänzungsplan Nr. 3

Gemarkung Neuss
Flur 36
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	zerstörtes Gebäude
	Abbruch
	geplante Gebäude

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

	vorhanden
	geplant
	Baulinie
	Baugrenze
	vorg. Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	Plangebietsgrenze
	Kreisgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

WR	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WR	allgemeines Wohngebiet
WR	Darfgelände
WR	Mischgebiet
WR	Kerngebiet
WR I 0 04 05	Beispiel: reines Wohngebiet
WR I 0 04 05	Gewerbegebiet
WR I 0 04 05	Industriegebiet
WR I 0 04 05	Wochenendhausgebiet
WR I 0 04 05	Sondergebiet
WR I 0 04 05	Sozialgebiet

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

	vorhanden
	geplant

Sonstige Signaturen

	vorhanden
	geplant
	40,50
	Stalplätze
	Stalplätze
	öffentl. Parkplätze

Neuß, den 10.12.1969
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister
Entworfen: Stadtplanungsamt
Im Auftrag:

Angelerfertigt von:
Verm.- u. Katasteramt
Im Auftrag:
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 10.12.1969
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag:
Städt. Obervermessungsamt
Zu diesem Plan gehören folgende Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 22.10.1969 aufgestellt worden.
Neuß, den 25.3.1970
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtverordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.6.1970 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAUG in der Zeit vom 22.6.1970 bis 22.7.1970 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 15.9.1970
Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister
Stadtverordneter

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG i.V. mit § 28 GO NW am 16.9.1970 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 29.9.1970
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 22.9.1970
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBAUG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 22.7.1971 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 27.8.1971 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 25.10.1971
Der Oberstadtdirektor

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 45

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 27.08.1971 Es gilt die BauNVO 1968

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

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen.

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 Ergänzungsplanes.

2. Baugestaltung

Die Außenwände aller Bauten sind in Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile können, wenn sie sich dem Bau einordnen, zugelassen werden.

Die Dächer der 2-geschossigen Reihenhäuser sind mit Satteldächer von 30°, die der 1-geschossigen Wohnbebauung an der Siegstraße mit 30° - 40°, an der Vossenacker Straße mit 20 - 25° zu errichten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen gleich, die Traufausbildung muß einheitlich sein.

Drempelbildung ist nicht zulässig.

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

3. Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenen 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.

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. 80 cm hohe Wald- oder Brettlattenzäune, als max. 80 cm hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten auszuführen.

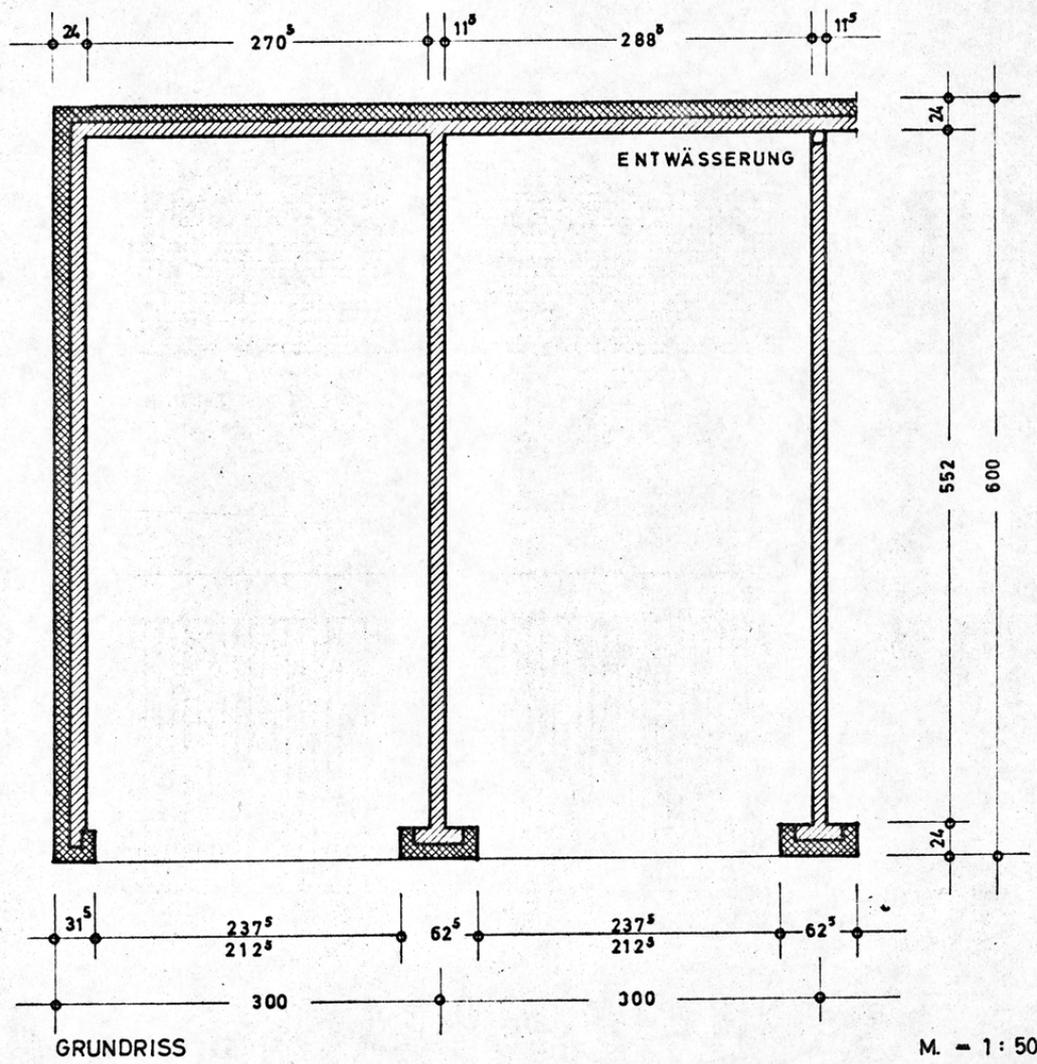
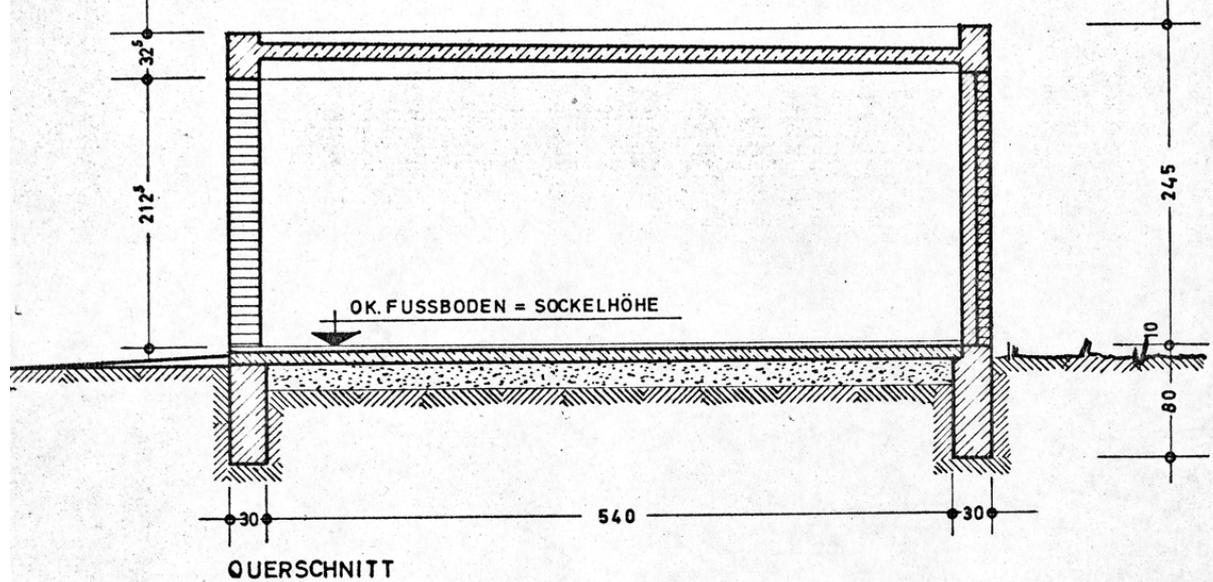
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grundflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

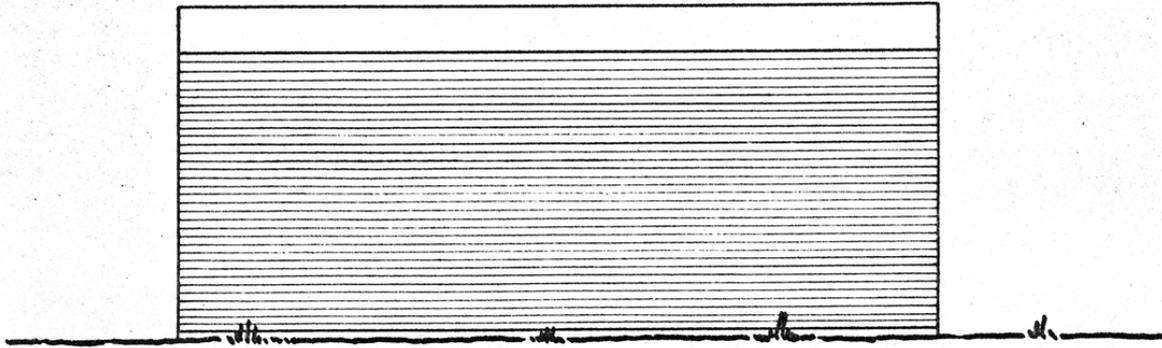
Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45
Ergänzungsplan Nr. 3

Garagen

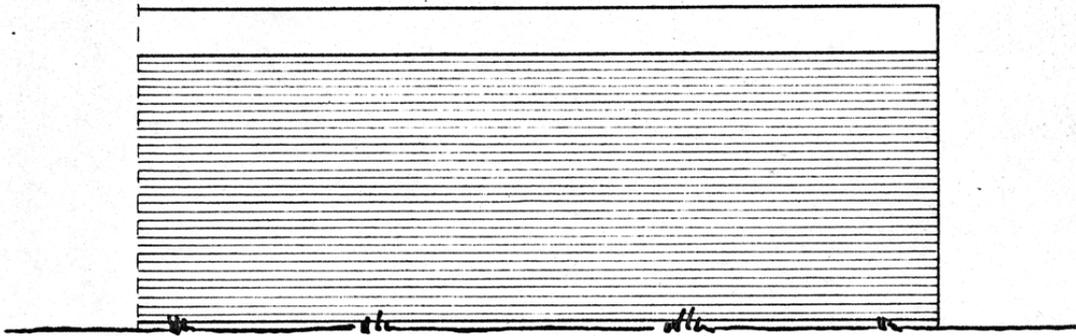
1. Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden -höher als Straßenkrone- wird durch das Bauaufsichtsamt festgelegt und muß eingehalten werden.
2. Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau (Verblendstein) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Ausfugen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.
3. Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12 5 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. 45.....
 Blatt 2
 Ergänzungsplan Nr. 3

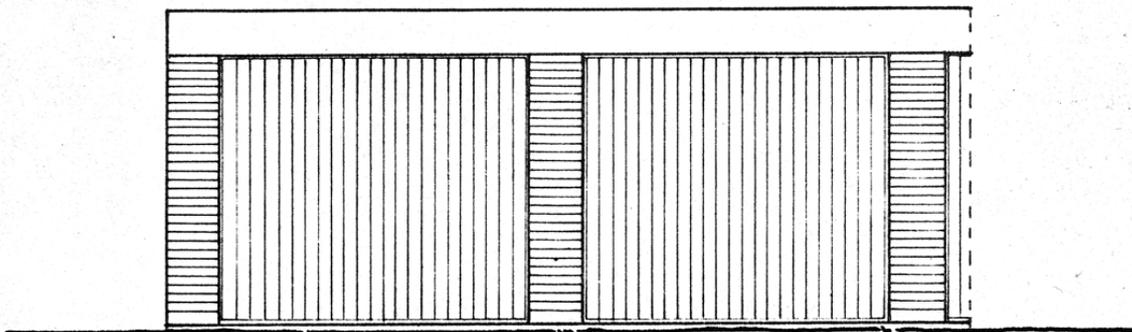




SEITENANSICHT



RÜCKANSICHT



VORDERANSICHT