

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 57

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen beruhen auf der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.04.1970.

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

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3, 4, 6 und 8 (3) der BauNVO vom 26.11.1989 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Gewerbegebiet sind unterhalb der Absätze (1) und (2) des § 8 der BauNVO gemäß § 8 (4) nur Betriebe der Feinmechanik oder Betriebe mit weniger oder ähnlichen großen Störgeräuschen zulässig.

2. Bauweise

Die Außenfronten aller Bauten sind in Gruppen einheitlich, in Ziegelfachwerk oder Verbundbauweise auszuführen. Anderartige Bauteile können, soweit sie sich dem Bau einordnen, zugelassen werden.

Die Dächer der Wohngebäude in den Wohn- und Mischgebieten sind mit einem Satteldach von ca. 30° zu versehen. Die Traufabstufung benachbarter Häuser muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein.

In den Gemeinbedarfsflächen und im Gewerbegebiet sind die Dächer als Flachdach auszuführen. Gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen sind mit einem Flachdach zu errichten. Die Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil dieser Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze sind der Vergrößerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze existierenden Baulinie, soweit sie nicht als private Verkehrsfläche genutzt werden, gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin mit einem Rasenkarstrand 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 öffentlichem Verkehrsfläche liegt - angelegt werden sollen, so sind die straßenseitigen Bereiche einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Walden- oder Bretterzäune oder Maschendraht an schrägen Platten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßengrenze zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenseitig einheitlich als max. 80 cm hohe Mauer in Ziegelfachwerk oder Verbundbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schrägen Platten auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzaun an schrägen Platten, Walden- oder Bretterzäune ausgeführt werden.

Garagen

1. Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden - höher als Straßenkante - wird durch das Bauaufsichtsstelle festgelegt und muß eingetragene werden.

2. Das sichere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelfachwerk (Verbundbauweise) einheitlich zu gestalten. Es muß demselben Material für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Aussehen des Mauerwerks muß einheitlich zu dem der übrigen Gebäude sein.

3. Die Höhe des aufzunehmenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,15 m und ist anzugeben.

4. Die Dächer aus Stahlbeton, Stahlskelettbau oder Holzstuhl sind in 2-Form, d. h. mit rückwärtigem Gefälle, auszuführen. Sie liegen an der Torsseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufzunehmenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbetondeckel mit einer Gesamthöhe von 32,5 cm.

5. Die Sichtbetondeckel des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.

6. Die Dachentwässerung ist an der Innerecke anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.

7. Der umlaufende Betonrand ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.

8. Die Garagentüren müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3 in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahltüren ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, glatter oder glatter Anstrich vorzunehmen.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum B.-Plan Nr. 57

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

Blatt 2

Ergänzungsplan Nr. 4

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 57 Ergänzungsplan Nr. 4

Gemarkung Neuss
Flur 51
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
zerstörtes Gebäude
Abbruch
geplante Gebäude

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen
vorhanden
geplant
Planbegrenzung
Kriegszone
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze

Art u. Maß der baulichen Nutzung
Beispiel: MI IVg 04 (1)
GE
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Wohngebiet
Sondergebiet
Sondergebiet
Sondergebiet

Erschließungs- u. Verkehrsflächen
vorhanden
geplant
öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche (Vorgarten)
öffentliche Wasserfläche
private Wasserfläche

Sonstige Signaturen
vorhanden
geplant
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Höhe über NN
Garage
Stallplatz
öffentl. Parkplätze

Neuß, den 16.10.1970
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag: *[Signature]*
Städt. Bauamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 2.11.1970
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag: *[Signature]*
Städt. Bauamt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 16.9.1970 aufgestellt worden.
Neuß, den 2.11.1970
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister Stadtvorsteher

Nach amtlicher Bekanntmachung am 30.10.1970 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 9.11.1970 bis 9.12.1970 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 2.11.1970
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 29.1.1971 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 1.2.1971
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister Stadtvorsteher

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 23.1.1972
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: *[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 27.1.1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 22.7.1972 öffentlich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 30.11.1972
Der Oberstadtdirektor

Für einen Teilbereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 57/20.

Art der Betriebe im GE - Gebiet
siehe Nr. 1, Abs. 2 der Textl. Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen, die für das Flurstücksbereich gültigen Festsetzungen, aufgehoben.
Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 57 u. 57/1

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 57

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.07.1972 Es gilt die BauNVO 1968

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen beruhen auf die 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.04.1970.

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

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3, 6 und 8 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Gewerbegebiet sind unbeschadet der Absätze (1) und (2) des § 8 der BauNVO gemäß § 8 (4) nur Betriebe der Feinmechanik oder Betriebe mit weniger oder ähnlichen großen Störungsgraden zulässig.

2. Baugestaltung

Die Außenfronten aller Bauten sind in Gruppen einheitlich, in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile können, soweit sie sich dem Bau einordnen, zugelassen werden.

Die Dächer der Wohngebäude in den Wohn- und Mischgebieten sind mit einem Satteldach von ca. 35° Neigung zu versehen. Die Traufausbildung benachbarter Häuser muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein.

In den Gemeinbedarfsflächen und im Gewerbegebiet sind die Dächer als Flachdach auszuführen. Gewerblich genutzte Gebäude und Anbauten sind mit einem Flachdach zu errichten. Die Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil dieser Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenzen erstellten Bauflucht sind, soweit sie nicht als private Verkehrsfläche genutzt werden, 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.

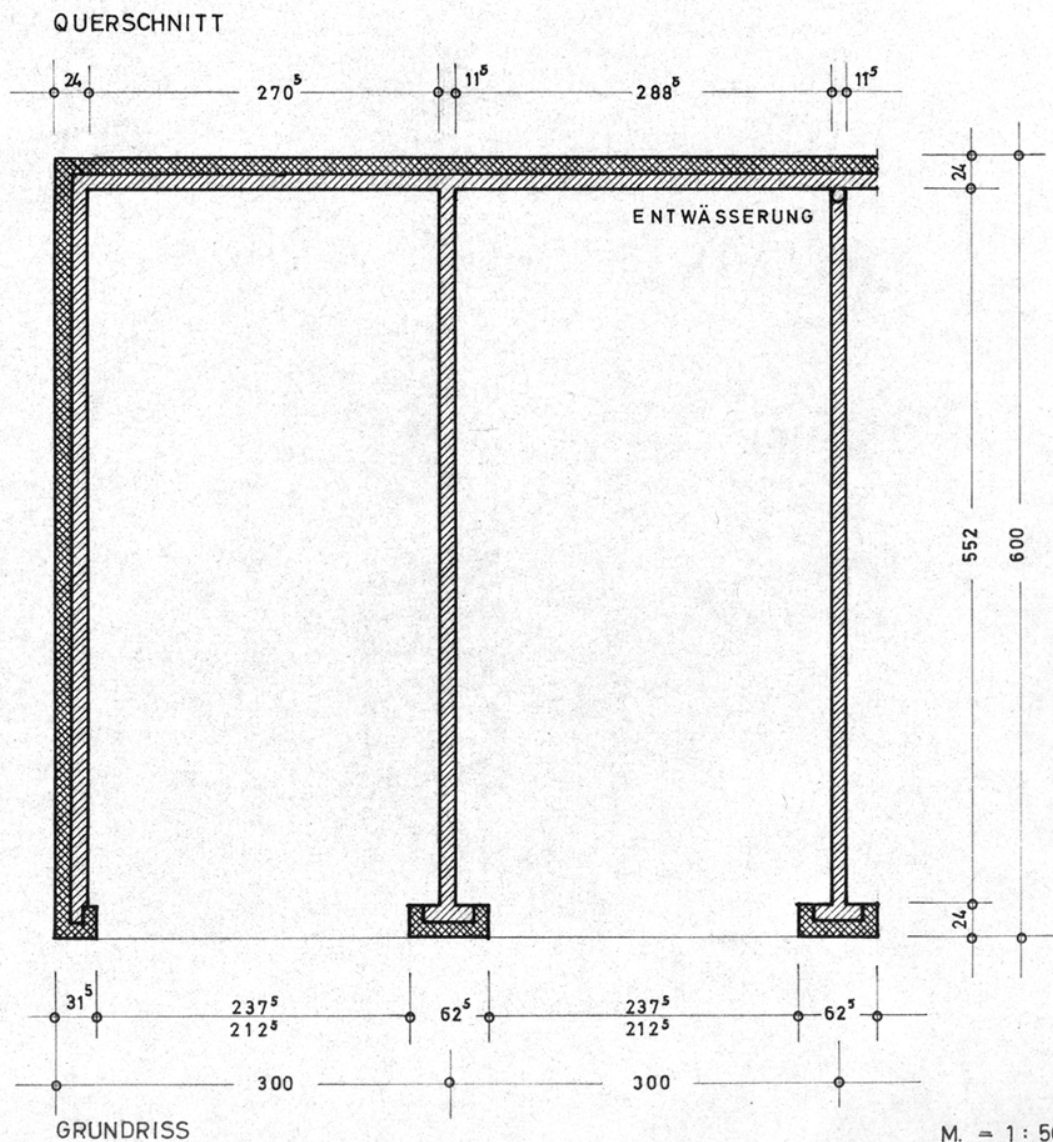
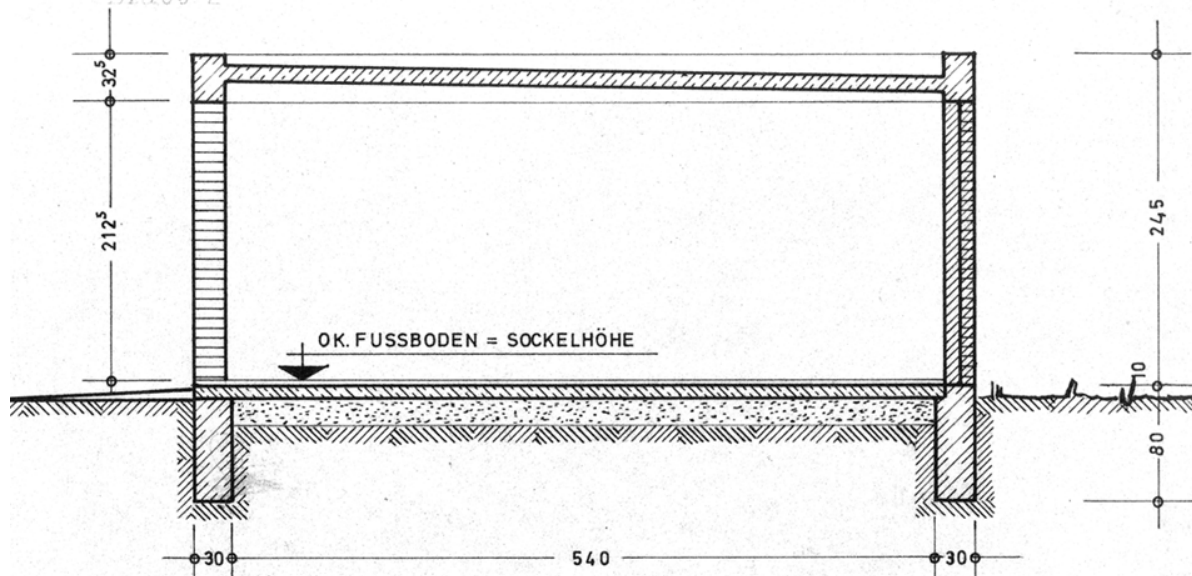
Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hohe Mauer in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen.

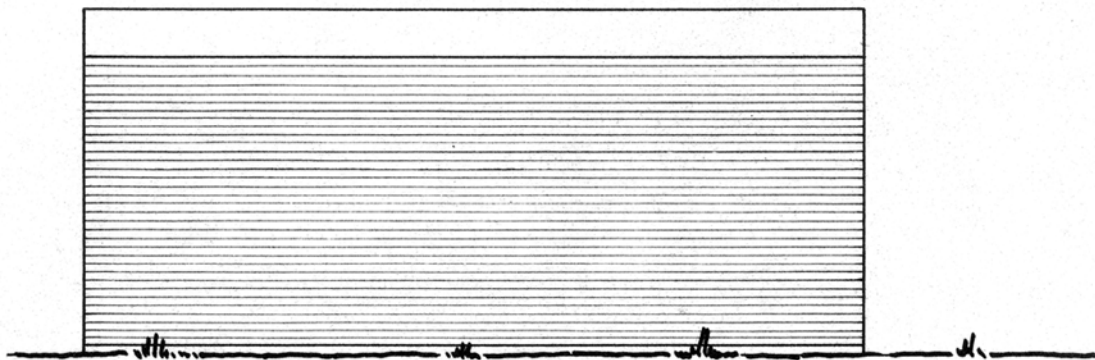
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57
Ergänzungsplan Nr. 4

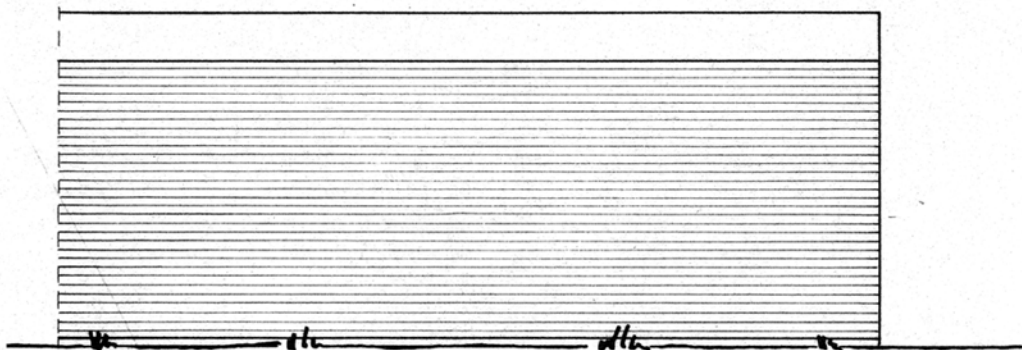
Garagen

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 Stahltoren ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, graugrüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.

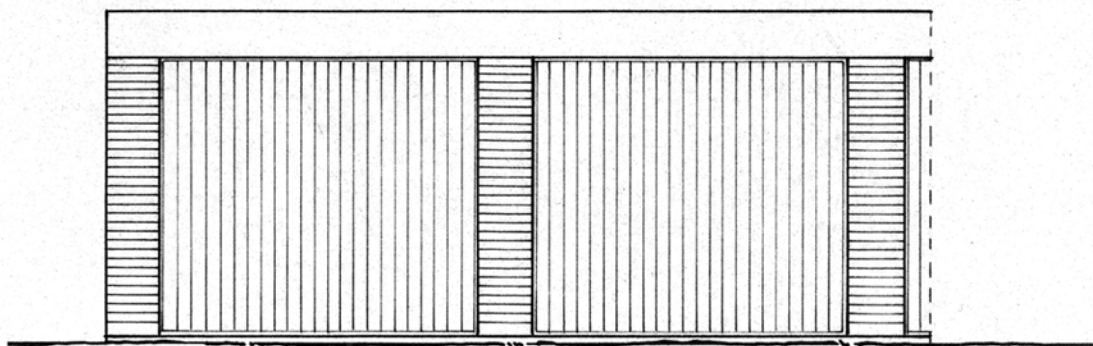




SEITENANSICHT



RÜCKANSICHT



VORDERANSICHT

Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen:

- von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO: Stehimbisse, die nicht im Zusammenhang mit einer Verkaufsstätte oder einer Gaststätte stehen, und Sex-Shops
- Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO.

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Schule

Turnhalle

FI.51

Fl.49

FI.50

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 57/4.

[illegible]

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 57/20

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.11.1998 Es gilt die BauNVO 1990

Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen:

- von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO: Stehimbisse, die nicht im Zusammenhang mit einer Verkaufsstätte oder einer Gaststätte stehen, und Sex-Shops
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO.

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.