



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 20.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im 1- und 2-geschosig ausgewiesenen WR-Gebiet sind gemäß § 3 (4) der BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
* **Mit Ausnahme des WR II - Gebietes.**

2. Bauweise
Gemäß § 22 (4) der BauNVO wird im 1-geschosig ausgewiesenen WR-Gebiet eine von § 22 (1) abweichende Bauweise festgesetzt.
Für die geplanten Gartenhof-, bzw. Anbauhäuser ist eine max. 3-seitige Grenzbebauung zulässig.

3. Baugestaltung
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbau oder Verbundbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenstile sind zugelassen.

b) Garagen
Die für die max. 4-geschosige Bebauung vorgesehene Sammelgarage ist mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielfläche gestaltet werden.
Die Garagen für die 1- und 2-geschosige Eigenheimbebauung sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
* Außenmaße: 8,00 x 6,00 m
Pflasterbreite 92,5 cm, ein Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
umlaufender Sichtabstreifen 92 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtbänder des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

c) Außenanlagen:
Für die 4-geschosige Bebauung sind die nicht überbauten und nicht als private Verkehrsflächen genutzten Flächen parkartig ohne Einfriedigung zu gestalten.
Eigenheim:
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Baufucht sind gartenähnlich als offene Vegetation mit niedriger Befruchtung zu gestalten und zu Straßenhöhe nur mit einem Rasenrandstreifen 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 Walddlättchen- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schrägen Plotsen einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Befruchtung verdeckelt werden.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Plotsen, Walddlättchen- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.
Im 1-geschosigen Wohngebiet können zur Abschirmung von Gartenhöfen Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe zugelassen werden.

* Die Garagen und Stellplätze für die Bewohner des WR II - Gebietes sind in der ausgewiesenen T3a des WR IV - Gebietes nachzuweisen.

Die in vielerlei Form eingetragene Änderung erfolgt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.5.1972

Neuß, den 3.6.1972
Der Oberstadtdirektor
Städt. Obervermessungsamt

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

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 57/8		Gemarkung Neuss Flur 49 u. 52 Maßstab 1 : 500		Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S.1237)		Neuß, den 17.12.1971 Der Oberstadtdirektor im Vertretung: Stadtkämmerer Entworfen: Stadtplanungsamt Im Auftrage: Stadt, Oberbaudirektor		Neuß, den 17.12.1971 Angefertigt: Verm.-u. Katasteramt Im Auftrage: Stadt, Vermessungsamt		Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 17.12.1971 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Stadt, Oberbaudirektor		Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 10.12.1970 aufgestellt worden. Neuß, den 18.1.1972 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister Stadtverordneter		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.2.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §(6) BBauG in der Zeit vom 15.2.1972 bis 15.3.1972 öffentlich ausgelegen. Neuß, den 12.5.1972 Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister Stadtverordneter		Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 26.5.1972 als Satzung beschlossen. Neuß, den 9.6.1972 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister Stadtverordneter		Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 3.4.1973 Der Regierungspräsident im Auftrage: Regierungspräsident		Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 3.5.1973 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 6.10.1973 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuß, den 7.11.1973 Der Oberstadtdirektor	
Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch Gebäudevorschlag		Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen vorhanden geplant Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Art u. Maß der baulichen Nutzung Kleinstadtgebiet Beispiel: WR IVg GRZ 0,4 GFZ 1,1 GRZ 0,4 GFZ 1,1 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baumassenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Vollgeschosshöhe (Höchstgrenze) Vollgeschosshöhe (zwingend) reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Kerngebiet		Erschließungs- u. Verkehrsflächen vorhanden geplant öffentliche Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)		Sonstige Signaturen vorhanden geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN. Garagen Stellplätze öffentl. Parkplätze		Sonstige Festsetzungen Abgrenzung von Gemeindeflächen Kindergarten Gemeinschaftsfläche Flachdach Satteldach Transformator Zuflussverbot Fläche für Stellplätze im Erdgeschoss Einfahren zu den Stellplätzen auf den Baugrundstücken											

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 57/8

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.10.1973 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 29.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung mit Ausnahme des WR III - Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im 1- und 2-geschossig ausgewiesenen WR-Gebiet sind gemäß § 3 (4) der BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Bauweise

Gemäß § 22 (4) der BauNVO wird im 1-geschossig ausgewiesenen WR-Gebiet eine von § 22 (1) abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die geplanten Gartenhof- bzw. Atriumhäuser ist eine max. 3-seitige Grenzbebauung zulässig.

3. Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

b) Garagen

Die für die max. 4-geschossige Bebauung vorgesehene Sammel Tiefgarage ist mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielplatz gestaltet werden.

Die Garagen für die 1- und 2-geschossige Eigenheimbebauung sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.

Die Garagen und Stellplätze für die Bewohner des WR III – Gebietes sind in der ausgewiesenen TGA des WR IV – Gebietes nachzuweisen.

Außenmaße: 3,00 x 6,00 m

Pfeilerbreite 62,5 cm, am Ende 31,5 cm

Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,12⁵ m

Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe

umlaufender Sichtbetonbalken 32⁵ cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen

Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm

Dachentwässerung innen

Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

c) Außenanlagen

Für die 4-geschossige Bebauung sind die nicht überbauten und nicht als private Verkehrsflächen genutzten Flächen parkartig ohne Einfriedigung zu gestalten.

Eigenheime:

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht sind 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 werden. 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.

Im 1-geschossigen Wohngebiet können zur Abschirmung von Gartenhöfen Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe zugelassen werden.