

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 (3) und 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das zweigeschossig ausgewiesene WR-Gebiet sind gemäß § 3 (4) der BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild der Bebauung zu erreichen, werden gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind im Ziegelrohbau oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Im WR-Gebiet sind außerdem keine Drempel zugelassen.

Traufhöhe und Trausausbildung müssen innerhalb der Hauszelle gleich sein.

c) Garagen

Sie sind mit Flachdächern und innenliegender Dachentwässerung bei einheitlicher Traufhöhe auszuführen.

d) Außenanlagen

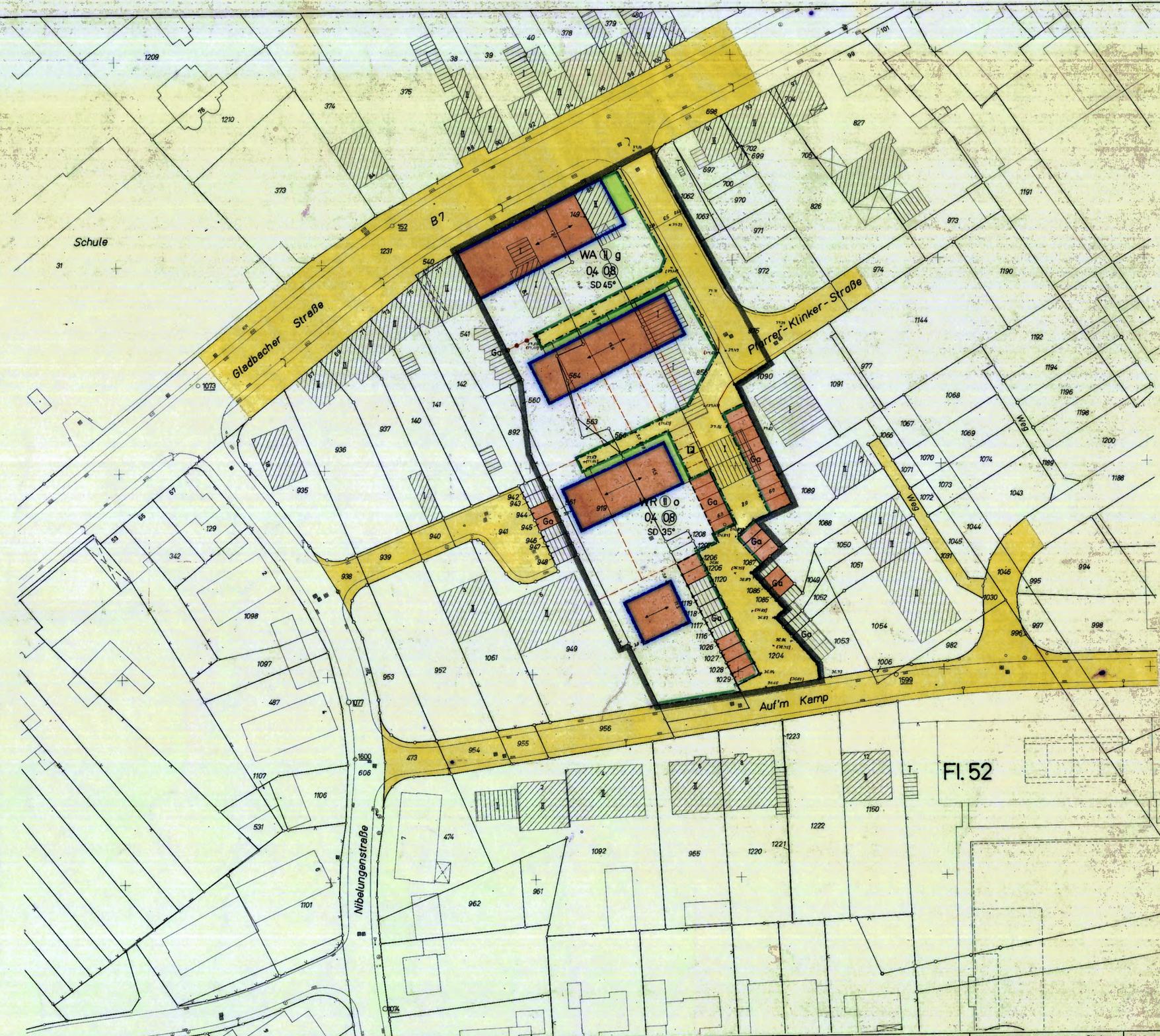
Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun 1,0 m hoch; ausnahmsweise sind 1,0 m hohe Mauern zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten: 1 m hohe Waldlatten- oder grünfarbene Maschendrahtzäune.

Zur Abschirmung von Sitzplätzen sind Sichtschutzwände bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge zulässig. Sie sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.



Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 57/10

I Bestandsgaben	II Art der baulichen Nutzung
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen II, IV Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen 39.56 Höhen über NN	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 195 Flurstücknummer (Beisp.) Nutzungsgrenze

WOHNBAUFLÄCHEN	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
WS - Siedlungsgebiet WR - reines Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet GEMISCHTE BAUFLÄCHEN MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete	GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet SONDERBAUFLÄCHEN S - Sonderbaufeld SW - Wochenendhausgebiete SO - Sondergebiete

III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung
offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise	Baulinien Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) FD Flachdach SD Satteldach 45° Dachneigung (Beispiel) Feuertürschwellen Gebäude mit Geschosshöhevorsprung III

V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtsr. rot Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post

VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Deponieabfälle Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Gärten Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen St Stieplätze Gen. Fahr- u. Leitungsrecht

IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung
Naturchutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rheinurschutz Wasserschutzzone Flächen für Behaltungen Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stieplätzen auf den Baugrundstücken Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator) Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)

Maßstab 1 : 500

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 57/576

Entworfen: Stadtplanungamt Neuss, den **23. 9. 1975**
Der Oberstadtdirektor
H. W. W. W.
Bürgermeister
Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den **29. 9. 1975**
Der Oberstadtdirektor
H. W. W. W.
Stadtkämmerer
Stadl. Obervermessungsdirektor
H. W. W. W.

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergrößerung - Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte. Neuaufzeichnung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuss, den **23. 9. 1975**
Der Oberstadtdirektor
H. W. W. W.
Stadl. Obervermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom **31. 5. 1974** festgestellt worden.
Neuss, den **30. 10. 1975**
Der Oberbürgermeister
H. W. W. W.
Der Oberstadtdirektor
H. W. W. W.

Nach örtlicher Bekanntmachung am **15. 9. 1975** hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom **23. 9. 1975** bis **23. 10. 1975** einschließlich öffentlich ausgestellt.
Neuss, den **30. 10. 1975**
Der Oberbürgermeister
H. W. W. W.

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom **26. 3. 1976** geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den **26. 3. 1976**
Der Oberbürgermeister
H. W. W. W.

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am **26. 3. 1976** als Satzung beschlossen.
Neuss, den **26. 3. 1976**
Der Oberbürgermeister
H. W. W. W.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verbrügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Neuss, den **6. 11. 1976**
Der Regierungspräsident
auftrage
H. W. W. W.

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom **6. 12. 1976** sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am **28. 7. 1976** örtlich bekannt gemacht worden.
Neuss, den **28. 7. 1976**
Der Oberbürgermeister
H. W. W. W.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 57/10

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.07.1978 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 (3) und 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das zweigeschossig ausgewiesene WR-Gebiet sind gemäß § 3 (4) der BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild der Bebauung zu erreichen, werden gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Im WR-Gebiet sind außerdem keine Drempele zugelassen.

Traufhöhe und Traufausbildung müssen innerhalb der Hauszeile gleich sein.

c) Garagen

Sie sind mit Flachdächern und innenliegender Dachentwässerung bei einheitlicher Traufhöhe auszuführen.

d) Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun 1,0 m hoch; ausnahmsweise sind 1,0 m hohe Mauern zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten 1 m hohe Waldlatten- oder grünfarbene Maschendrahtzäune.

Zur Abschirmung von Sitzplätzen sind Sichtschutzwände bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge zulässig. Sie sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.