

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

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Baugestaltung
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 101 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung Westfalen in der Fassung vom 27.1.1976 (GV. Nr. 5/76) in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Baugesetz vom 27.1.1976 (GV. Nr. 5/76) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1976 (GV. Nr. 5/76) folgende baurechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

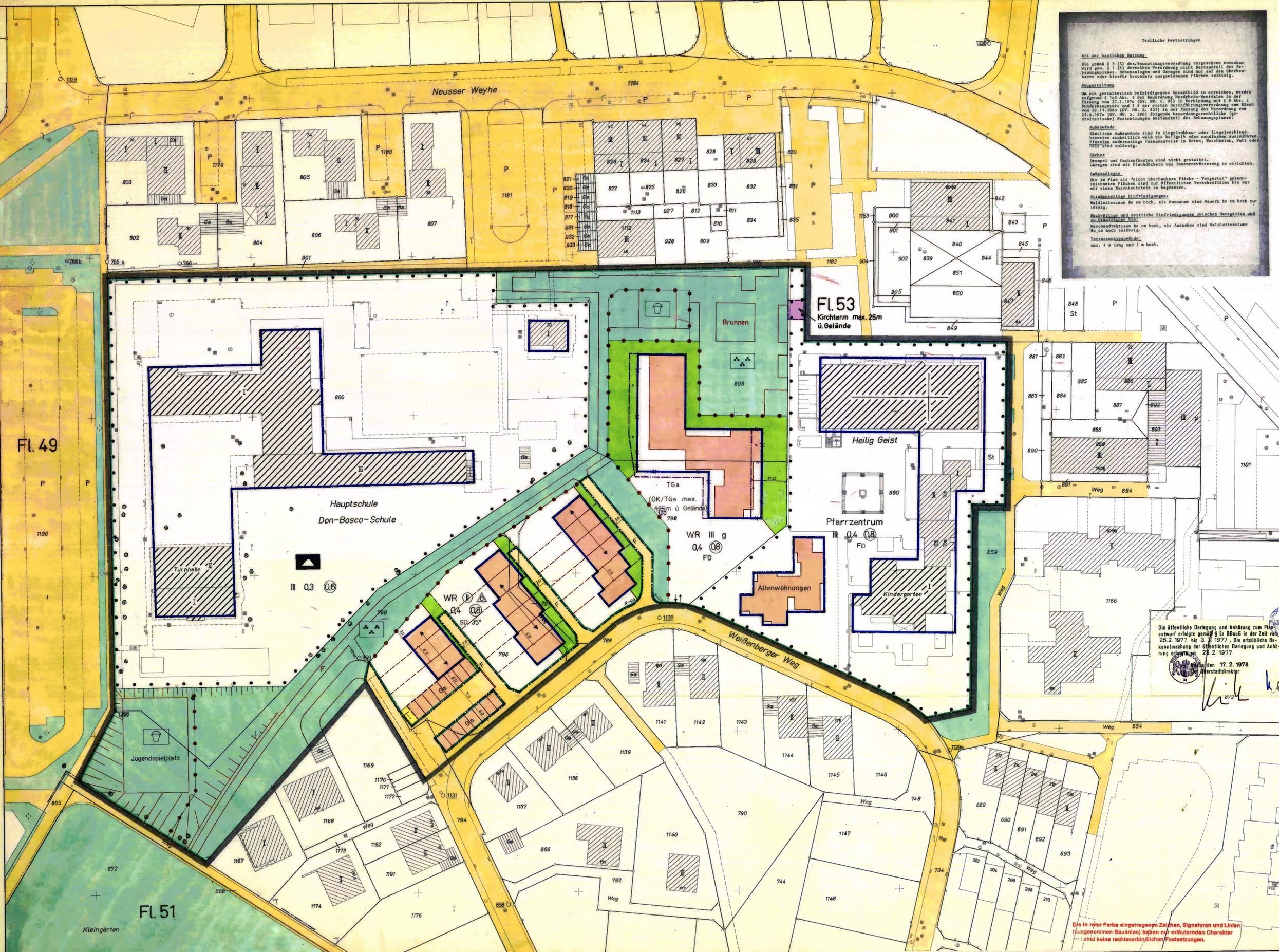
Aufbauweise
Stetliche Außenwände sind in Ziegelbau- oder Ziegelverblendebauweise einseitig weiß bis hellgelb oder sandfarben auszuführen. Gleichzeitige unterständige Fassadensteile in Beton, Mauerwerk, Putz oder Holz sind zulässig.

Dächer
Dachstuhl- und Dachaufbauten sind nicht gestattet. Garagen sind mit flächensicheren und feuerbeständigen zu errichten.

Aufstellregeln
Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche - Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zur ersten Rasenanteile zu begrenzen.

Strassenseitige Einfriedigungen
Hochzeitliche und zeitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und öffentlichen Flächen sind zulässig, als Ausnahme sind Waldstreuensäume bis zu 2 m hoch, als Ausnahme sind Waldstreuensäume bis zu 2 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände
max. 4 m lang und 2 m hoch.



I Bestandsangaben		II Art der baulichen Nutzung	
Wohngebäude	----- Krieglengrenze	WS - Siedlungsgebiet	GE - Gewerbegebiet
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	----- Gemarkungsgrenze	WR - reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
Zahl der Vollgeschosse	----- Flurgrenze	WA - allgemeines Wohngebiet	
Böschung	----- Flurstücksgrenze	GEMISCHTE BAUFÄCHEN	SONDERBAUFÄCHEN
Wasserflächen	136 Flurstücknummer (Beispiel)	MD - Dorfgebiete	S - Sonderbauflächen
50,58 Höhen über NN	----- Nutzungsgrenze	MI - Mischgebiete	SW - Wochenendausbaubereiche
		MK - Karstgebiete	SO - Sondergebiete
III Bauweise, Bauformen, Baugrenzen		IV Maß der baulichen Nutzung	
offene Bauweise	Bauformen	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	Baugrenzen	III/V	Zahl der Vollgeschosse zwingend
nur Einzelhäuser zulässig	FD	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
nur Hausgruppen zulässig	SD	45°	Dachneigung (Bauhöhe)
nur Doppelhäuser zulässig	III	III	Gebäude- mit Geschosshöhe
geschlossene Bauweise			
V Verkehrsflächen		VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
Straßenverkehrsflächen		GEMEINBEDARFSFLÄCHE	
Straßenbegrenzungslinie		Kirche	
Zu- und Ausfahrtverbot		Schule	
Öffentliche Parkflächen		Kindergarten	
Straßenbahngeleise		Post	
Leitlinien (Vorschlag)			
Fußweg			
VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		VIII Sonstige Festsetzungen	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE		Plangebietsgrenze	
Spielplatz		Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	
Dauererholungsflächen		Garagen	
Anlage		Gemischtschulden	
		Stellplätze	
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		Teilgaragen	
Naturschutzgebiet		Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte	
Landschaftsschutzgebiet		Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	
Rheinuferschutz		Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)	
Wasserschutzzonen		Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundflächen	
Flächen für Behausungen		Vorzugsanlagene (Trassenformeln)	
		Hochspannungsführung mit Schutzstreifen	
		Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	
		Parkhaus	
IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung		<p>Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 26.5.1977 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i></p> <p>Beigeordnet: <i>[Signature]</i> Stadtkämmerer</p> <p>Angemeldet: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 26.5.1977 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> Stadtkämmerer</p> <p>Neuss, den 17.2.1978 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i></p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.1.1977 ausgestellt worden. Der Aufstellungsbescheid wurde am 29.2.1977 ersichtlich bekannt gegeben.</p> <p>Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.9.1977 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p> <p>Neuss, den 21.2.78 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i></p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 19.4.78 Der Regierungspräsident Im Auftrage: <i>[Signature]</i></p> <p>Neuss, den 24.2.1978 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i></p> <p>Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 19.4.1978 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 27. u. 28.9.1978 ersichtlich bekannt gemacht worden. Neuss, den 25.9.1978 Der Oberbürgermeister <i>[Signature]</i></p>	

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

571/13

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 57/13

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.09.1978 Es gilt die BauNVO 1968

Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gem. § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise einheitlich weiß bis hellgelb oder sandfarben auszuführen.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz sind zulässig.

Dächer

Drempel und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten.

Außenanlagen

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

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:

Maschendrahtzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch zulässig.

Terrassentrennwände:

Max. 4 m lang und 2 m hoch.