

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 103 der Stadt Neuß
(Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

1. Nutzungsart
Das bisher als Ackerland genutzte Gelände wird als Wohngebiet ausgewiesen. Wirtschaftsanlagen, Nebengebäude für gewerbliche Nutzung und Kleintierställe sind nicht gestattet. Garagen sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig, Kellergaragen grundsätzlich verboten.

2. Baugestaltung
Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugestaltung und werkgerechter Durchbildung sein. Alle Bauten sind im Ziegelrohbau zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig. Benachbarte Einzelhäuser, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen.

a) Baukörper und Bauhöhen
Die Hauptgebäudefläche bei Wohnbauten soll 10,00 m, bei Geschäftsbauten 11,50 m nicht überschreiten. An-, Vor- und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Gesamtbaukörper und dem Gesamtstraßenbild einfügen. Sie sollen Flach- oder flachgeneigte Pultdächer aufweisen. Die Geschöbshöhen müssen den Wohnungsbaupflichtnormen entsprechen. Wenn im Plan nicht anders festgelegt, müssen Bauhöhe mindestens 4,00 m betragen.

b) Dächer
Die Satteldächer sind mit Pfannen einzudecken, die in Form und Farbe einheitlich sein sollen. Die Dachneigungen der zwei- und dreigeschossigen Häuser sollen zwischen 20 und 25° liegen. Ein Ausbau des Daches ist unzulässig. Die Dächer der eingeschossigen Bauweise sind ohne Aufbauten aufzuführen und dürfen 30° Neigung nicht überschreiten. Einzelwalmhäuser im Hochschloß sind gestattet, selbständige Wohnungen dagegen nur ausnahmsweise zulässig. Dachanschnitte für Balkone und Terrassen, sowie ein zweites Walm auch nur teilweise - rückseitiges Vollgeschloß sind nicht gestattet. Schornsteinköpfe sind im Ziegelrohbau auszuführen und sollen an First oder in Firstlinie herausragen. Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Siedlungsbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachinnenantennen sind verboten. Bei Reiheneigenheiten sind Gemeinschaftsantennen anzustreben. Einzelantennen sind nur im Dachraum gestattet.

3. Außenanlagen
Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenschließen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.

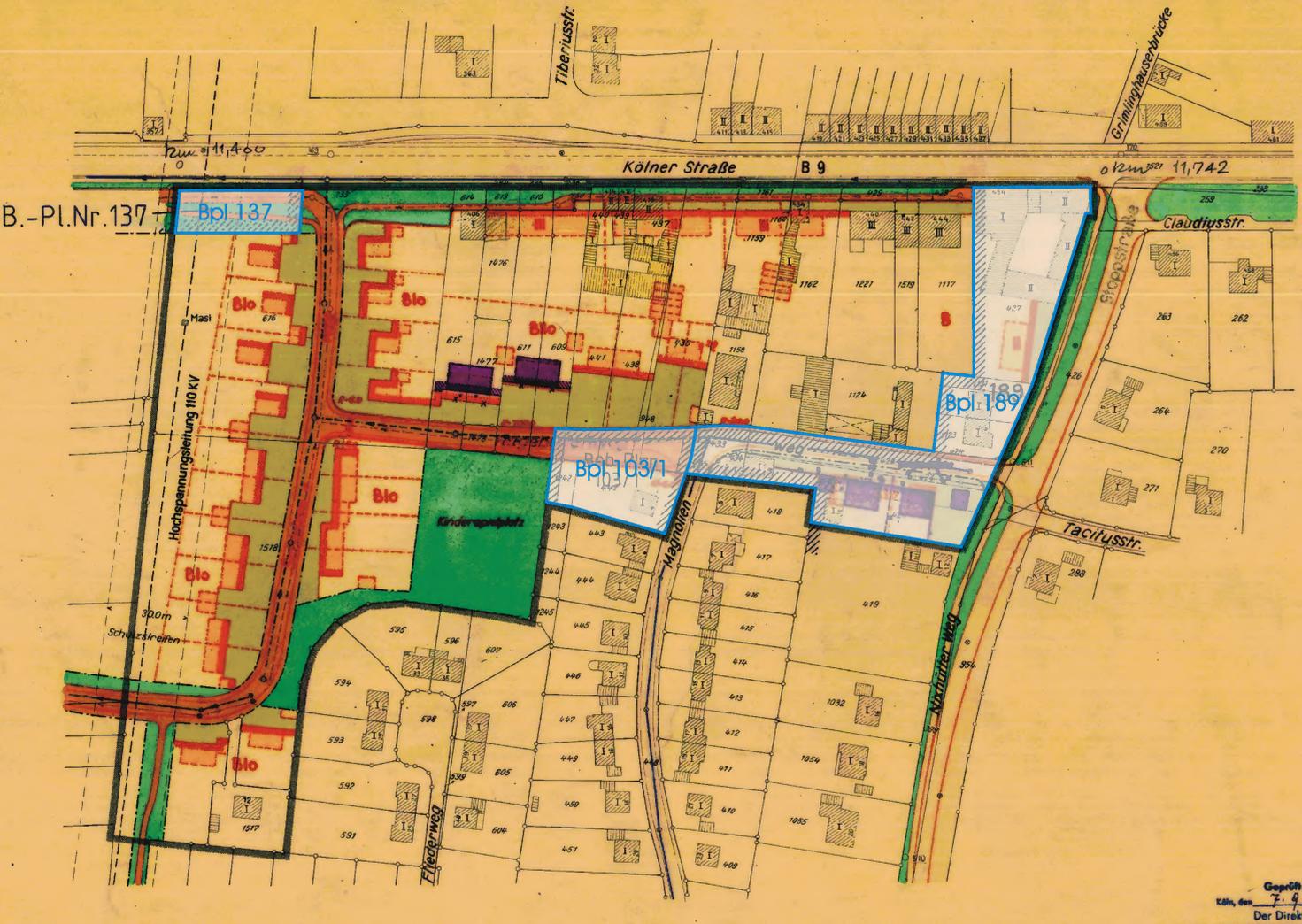
Vorgärten sollen grundsätzlich nur sehr niedrig bepflanzt werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Verkehrsweite ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, sind Vorgärten nur durch Basenkatenteeile abzuräumen. Nachbarabgrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt, ebensowie massive Einfriedigungen jeglicher Art. Es ist anzustreben, den Aufwuchs straßenweise in ähnlicher Gattung und Art zu setzen. Die Grundstücke nördlich der Verbindungsstraße zwischen Schlehens- und Wühlhütter Weg sind einheitlich mit einem Weidstopp (senkrechte Latten) 0,80 m hoch an schmalen Eisenpfosten, in der Straßenfluchtlinie einzufriedigen, der auf dem Bockgrundstück (Schlehensweg - Verbindungsstraße) in gleicher Weise fortzuführen ist und ca. 2,00 m hinter dem straßenseitigen Giebel an das Wohnhaus anzuschließen ist. Entlang der Straßen ist außerdem eine Grünabpflanzung erlaubt. Nachbarabgrenzungen können nur hinter der Bauflucht durch Maschendrahtzäune max. 0,70 m hoch errichtet werden.

Terrassen
Trennwände an Terrassen sollen straßenweise höchstens 2 m hoch einheitlich entweder als massive Backsteinwand oder als Glaswand in Eisenrahmen ausgeführt werden.

1. Ausfertigung

Gemeinde Neuß
Bebauungsplan Nr. 103
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 21
Maßstab 1:1000



Gepflicht.
Köln, den 7. 4. 1962
Der Direktor
des Landschaftsarchitekten-Büros
Hoyner

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 24.9.1962 vor dem Beschluß als Satzung Neuß, den 9.10.1962
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschöbzhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes Alte Fluchtlinie Neue Fluchtlinie Neue Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandene Verkehrsfläche Gepannte Verkehrsfläche Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche alte Höhen über NN neue Höhen über NN 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet Geschöbzhöhen Offene Bauweise Geschlossene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> Vorhand. Regenwasserkanal Projekt. Regenwasserkanal Vorhand. Schmutzwasserkanal Projekt. Schmutzwasserkanal 	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 28 GO NW am 27.11.62 als Satzung beschlossen. Neuß, den 3. 1. 1963.</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 B BauG mit Verfüzung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 6. 11. 1963</p> <p>Gemäß § 12 B BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12. 3. 1963 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 9. 10. 1963 öffentlich bekannt gemacht worden. Neuß, den 22. 10. 1963.</p>
<p>Entworfen: Neuß, den 10. 3. 1962 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J.V.: <i>Klaus</i></p> <p>Angefertigt: Neuß, den 10. 3. 1962 Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt J.A.: <i>Kramel</i> Beigeordneter Stadt. Obervermessungsamt</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandrig ist. Neuß, den 10. 3. 1962</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, 1 Begründung und textliche Festsetzungen.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 22. 3. 1962 aufgestellt worden. Neuß, den 21. 5. 1962</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß, den 3. 10. 1962 Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister Stadtverordneter</p>	<p>Nach ordtlicher Bekanntmachung am 19. 5. 1962 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom 28. 5. 62 bis 26. 6. 62 öffentlich ausgelegen. Neuß, den 3. 10. 1962 Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 28 GO NW am 27.11.62 als Satzung beschlossen. Neuß, den 3. 1. 1963.</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß, den 3. 10. 1962 Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister Stadtverordneter</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfüzung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 6. 11. 1963</p> <p>Der Regierungspräsident Der Oberstadtdirektor Beigeordneter</p>

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.103
- Schlehenweg - Hagebuttenweg -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 08.10.1963 Es gilt die BauNVO 1962*

1. Nutzungsart

Das bisher als Ackerland genutzte Gelände wird als Wohngebiet ausgewiesen. Wirtschaftsschuppen, Nebengebäude für gewerbliche Nutzung und Kleintierstallungen sind nicht gestattet. Garagen sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig, Kellergaragen grundsätzlich verboten.

2. Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein. Alle Bauten sind in Ziegelrohbau zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig.

Benachbarte Einzelhäuser, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen.

a) Baukörper und Bauhöhen

Die Hauptgebäudetiefe bei Wohnbauten soll 10,00 m, bei Geschäftsbauten 11,50 m nicht überschreiten. An-, Vor- und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Gesamtbaukörper und dem Gesamtstraßenbild einfügen. Sie sollen Flach- oder flachgeneigte Pultdächer aufweisen.

Die Geschoßhöhen müssen den Wohnungsbaupflichtnormen entsprechen. Wenn im Plan nicht anders festgelegt, müssen Bauwiche mindestens 4,00 m betragen.

b) Dächer

Die Satteldächer sind mit Pfannen einzudecken, die in Form und Farbe einheitlich sein sollen. Die Dachneigungen der zwei- und dreigeschossigen Häuser sollen zwischen 20° und 25° liegen. Ein Ausbau des Daches ist unzulässig. Die Dächer der eingeschossigen Bauweise sind ohne Aufbauten aufzuführen und dürfen 30° Neigung nicht überschreiten. Einzelwohnräume im Dachgeschoß sind gestattet, selbständige Wohnungen dagegen nur ausnahmsweise zulässig.

Dacheinschnitte für Balkone und Terrassen, sowie ein zweites wenn auch nur teilweises - rückwärtiges Vollgeschoß sind nicht gestattet. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firstnähe heraustreten.

Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Siedlungsbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten.

Bei Reiheneigenheimen sind Gemeinschaftsantennen anzustreben. Einzelantennen sind nur im Dachraum gestattet.

3.

Außenanlagen

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.

Vorgärten sollen grundsätzlich nur sehr niedrig bepflanzt werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, sind Vorgärten nur durch Rasenkantsteine abzugrenzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt; ebensowenig massive Einfriedigungen jeglicher Art. Es ist anzustreben, den Aufwuchs straßenweise in ähnlicher Gattung und Art zu setzen. Die Grundstücke nördlich der Verbindungsstraße zwischen Schlehen- und Nixhütter Weg sind einheitlich mit einem Waldlattenzaun (senkrechte Latten) 0,80 m hoch an schlanken Eisenpfosten, in der Straßenfluchtlinie einzufriedigen, der auf dem Eckgrundstück (Schlehenweg - Verbindungsstraße) in gleicher Weise fortzuführen ist und ca. 2,00 m hinter dem straßenseitigen Giebel an das Wohnhaus anzuschliessen ist. Entlang der Straßen ist außerdem eine Grünabpflanzung erlaubt.

Nachbarbegrenzungen können nur hinter der Bauflucht durch Maschendrahtzäune max. 0,70 m hoch errichtet werden.

Terrassen

Trennwände an Terrassen sollen straßenweise höchstens 2 m hoch einheitlich entweder als massive Backsteinwand oder als Glaswand in Eisenrahmen ausgeführt werden.