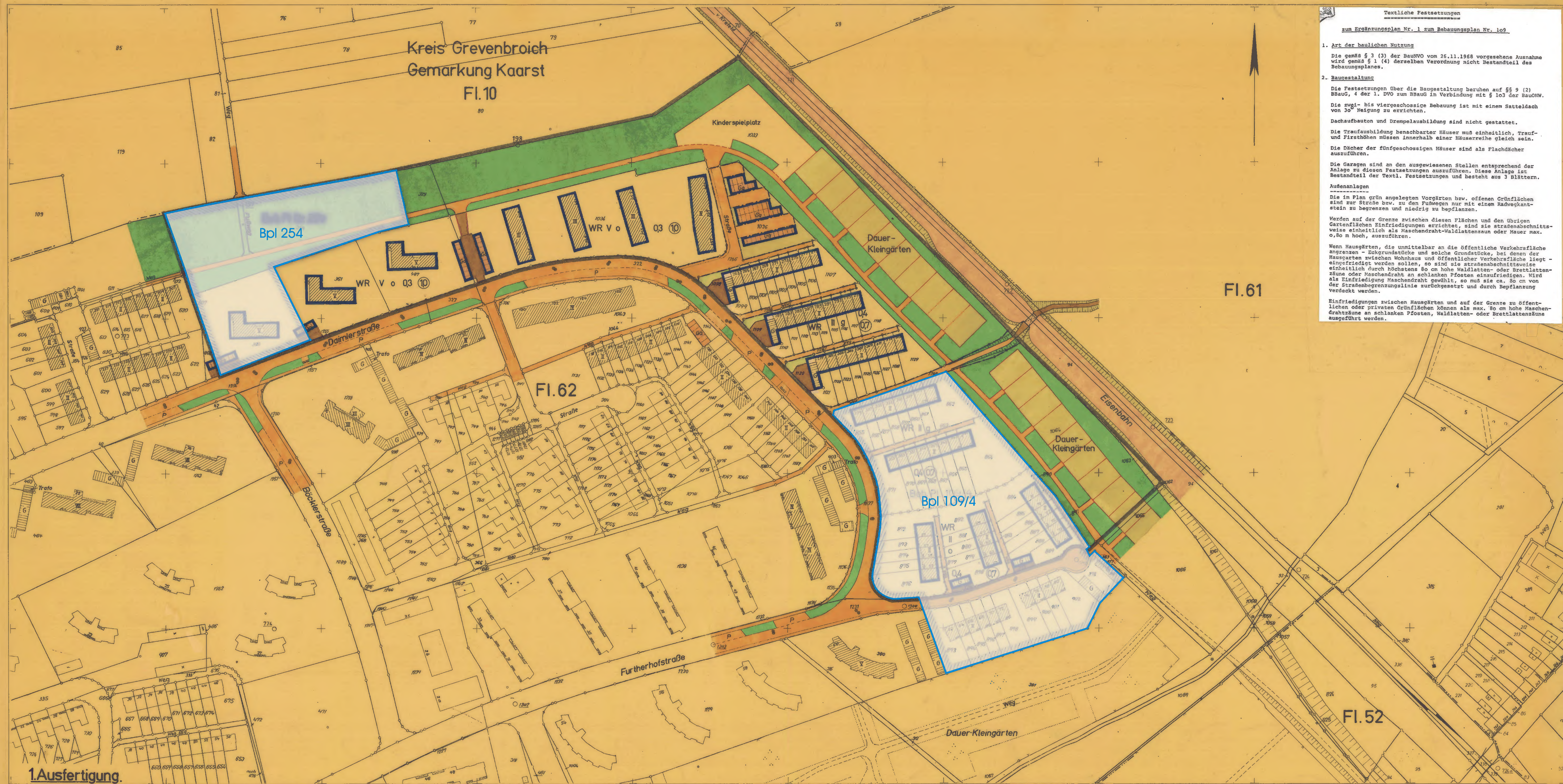




Textliche Festsetzungen
zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 109

1. Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Baugestaltung
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauNVO.
Die zwei- bis viergeschossige Bebauung ist mit einem Satteldach von 30° Neigung zu errichten.
Dachaufbauten und Dremelausbildung sind nicht gestattet.
Die Traufausbildung benachbarter Häuser muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen innerhalb einer Häuserreihe gleich sein.
Die Dächer der fünfgeschossigen Häuser sind als Flachdächer auszuführen.
Die Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.
Außenanlagen
Die im Plan grün angelegten Vorgärten bzw. offenen Grünflächen sind zur Straße bzw. zu den Fußwegen nur mit einem Radwegkantenstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.
Werden auf der Grenze zwischen diesen Flächen und den übrigen Gartenflächen Einfriedigungen errichtet, sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als Maschendraht-Waldlattenzaun oder Mauer max. 0,80 m hoch, auszuführen.
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 Brettlatte-zaune 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.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzaune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattezaune ausgeführt werden.

1. Ausfertigung.
STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 109
Ergänzungsplan Nr. 1

Gebäudebestand		Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen		Art u. Maß der baulichen Nutzung		Erschließungs- u. Verkehrsflächen		Sonstige Signaturen	
	Wohngebäude		vorhanden		Kleinsiedlungsgebiet		vorhanden		vorhanden
	Wirtschaftsgebäude		geplant		reines Wohngebiet		geplant		geplant
	zerstörtes Gebäude				allgemeines Wohngebiet				
	Abbruch				Dorfgebiet				
	geplante Gebäude				Sondergebiet				
					Kerngebiet				

Neuß, den 28.5.1968

Der Oberstadtdirektor
Vertretung:

Entworfen: Stadtplanungsamt
Im Auftrage:

Städt. Baudirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Neuß, den 28.5.1968

Der Oberstadtdirektor
Auftrag:

Städt. Vermessungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.6.1968 aufgestellt worden.

Neuß, den 26.6.1968

Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 27.10.1969 bis 27.11.1969 öffentlich ausgelegen.

Neuß, den 29.12.1969

Der Oberstadtdirektor
Auftrag:

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 19.2.1970 als Satzung beschlossen.

Neuß, den 19.2.1970

Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister:

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Neuß, den 19.2.1970

Der Oberstadtdirektor
Auftrag:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 15.7.1970 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 21.8.1970 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuß, den 7.10.1970

Der Regierungspräsident
Auftrag:

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 109

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 21.08.1970*

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW.

Die zwei- bis viergeschossige Bebauung ist mit einem Satteldach von 30° Neigung zu errichten.

Dachaufbauten und Drempelausbildung sind nicht gestattet.

Die Traufausbildung benachbarter Häuser muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen innerhalb einer Häuserreihe gleich sein.

Die Dächer der fünfgeschossigen Häuser sind als Flachdächer auszuführen.

Die Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Außenanlagen

Die im Plan grün angelegten Vorgärten bzw. offenen Grünflächen sind zur Straße bzw. zu den Fußwegen nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.

Werden auf der Grenze zwischen diesen Flächen und den übrigen Gartenflächen Einfriedigungen errichtet, sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als Maschendraht - Waldlattenzaun oder Mauer max. 80 cm hoch, auszuführen.

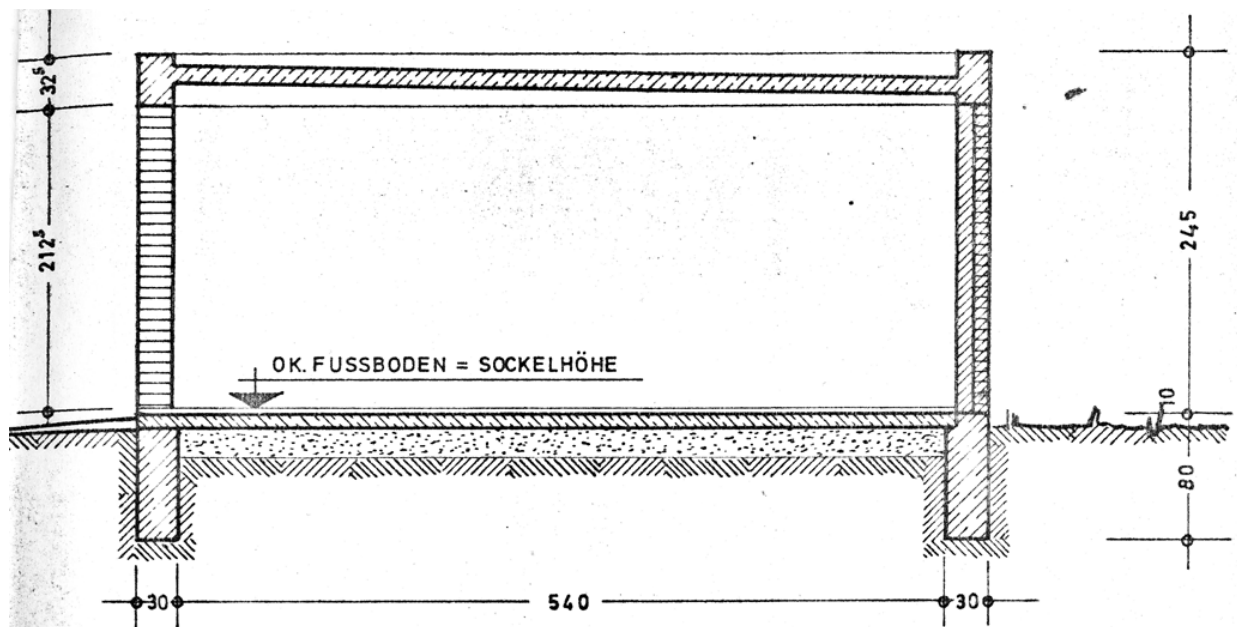
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen – Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt – eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe 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.

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.

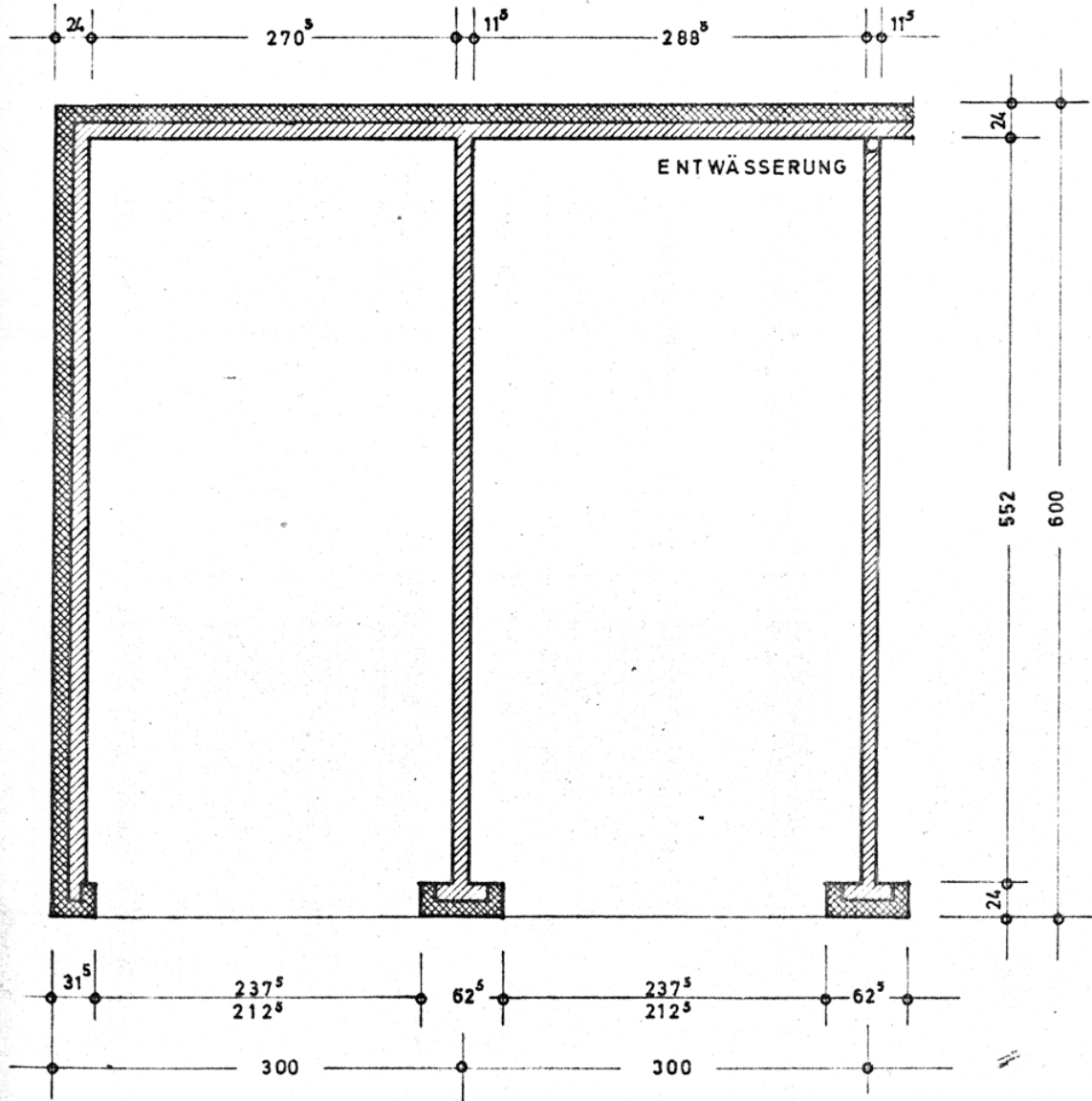
Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 109

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 der selbe 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 32,5 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 Stahltores ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, graugrüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.

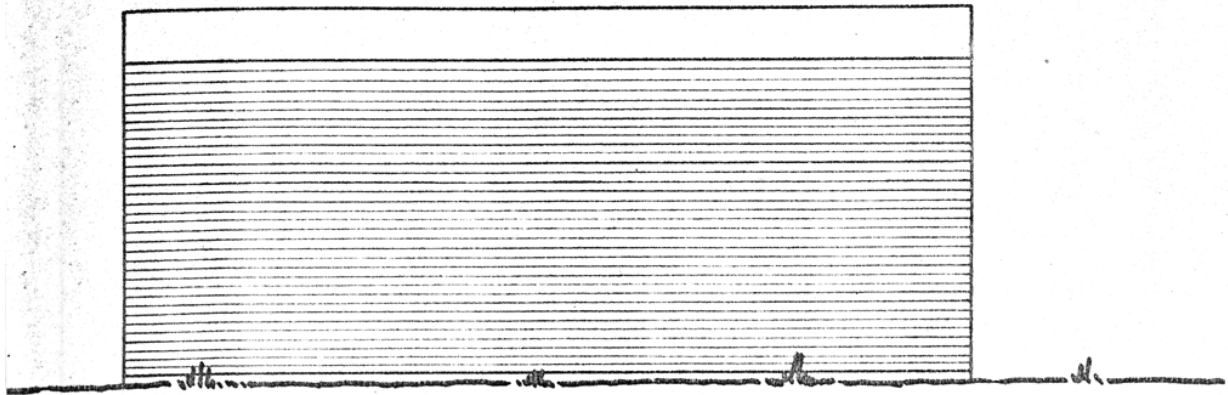


QUERSCHNITT

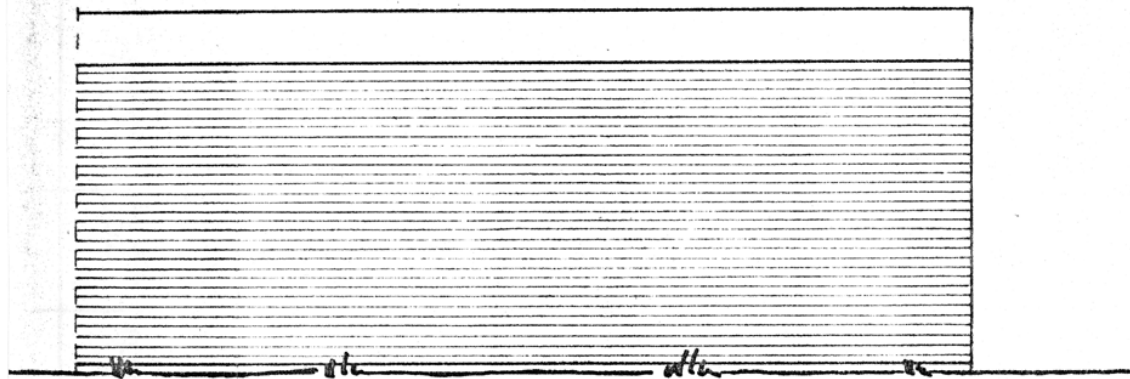


GRUNDRISS

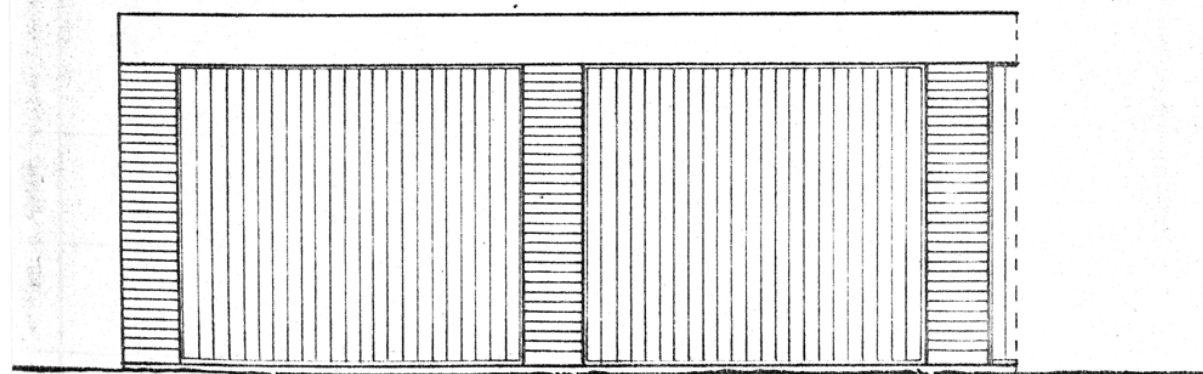
M. = 1 : 50



SEITENANSICHT



RÜCKANSICHT



VORDERANSICHT