

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Neuß
Gebiet: Bataverstraße

A. Nutzungsart
a) **Reines Wohngebiet**
Für das in Plan ausgewiesene "Reine Wohngebiet" gelten die Bestimmungen des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.
b) **Allgemeines Wohngebiet**
Für das in Plan ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" gelten die Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs.(3) 2., 4. bis 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden.
c) **Gewerbegebiet**
Für das in Plan ausgewiesene Gewerbegebiet gelten die Bestimmungen des § 6 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

B. Bauliche Gestaltung und Außenanlagen
a) **Wohngebiete**
Für die Wohngebiete a) und b) ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die Anordnung der Bauten auf den Grundstücken ist durch die Baulinie bestimmt.
Städtische Bauten sollen Ausdruck einer ausfindigen, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.
Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.
Die Wohnungsbauvorschriften sind zu beachten.
Die Hauptgebäudefläche soll 11.00 m nicht überschreiten.
Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft.
Die Dächer sind bezüglich ihrer Neigung und Art der Deckung der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.
Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegkantenstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung dieser Flächen ist nicht statthaft.
Einfriedigungen auf den Nachbargrenzen können durch einen max. 0,80 m hohen Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten errichtet werden, der jedoch nur bis zur Hinterfront der Häuser geführt werden darf und durch Bepflanzung zu verdecken ist.

b) **Gewerbegebiet**
Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.
Für die Gewerbebetriebe aller Art sowie für die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gelten als Höchstgrenze der Bebauung die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung.
Für die nach § 8 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Baulagen sind 2 Vollgeschosse als Höchst zulässig festgesetzt.
Die Grundflächenzahl der Grundstücke beträgt 0,6.
Städtische Baulagen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung für Gewerbebetriebe sein, die durch kubische Baukörper charakterisiert ist.
Dächer sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer auszubilden.
Soweit Wohnhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, haben sich diese der vorgenannten Gestaltung anpassen. Ein Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist nicht statthaft.
Das Vorland, die Flächen zwischen Baugrenze und Straßengrenze, ist straßenseitig nur durch einen Radwegkantenstein abzugrenzen und zu bepflanzen. Straßenseitige Einfriedigungen auf der Baugrenze sind als Weidrahtgitter auf max. 0,25 m hohen Sockeln auszuführen und durch Bepflanzung auf dem Grundstück weitgehend abzudecken.



Gesehen:
Köln, den 8. NOV. 1963
Der Direktor
des Landschaftsverbandes Rheinland
auftrag
Kays

1. Ausfertigung

Gemeinde Neuß
Bebauungsplan Nr. 114
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 60 u. 61
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Grenze der Baugebiete
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abruch Geschößzahlen	Fluchtgrenze Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes Alte Fluchtlinie Neue Fluchtlinie Neue Baulinie	Vorhandene Verkehrsfläche Geplante Verkehrsfläche Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche alte neue Höhen über NN	reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Gewerbegebiet Geschößzahlen Offene Bauweise Geschlossene Bauweise Baufläche	Vorhand. Regenwasserkanal Projekt. Regenwasserkanal Vorhand. Schmutzwasserkanal Projekt. Schmutzwasserkanal	GRZ Grundflächenzahl
Entworfen: Neuß, den 1. 2. 1963 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J.V.: Beigeordneter Stadtdirektor	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist. Neuß, den 1. 2. 1963. Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katastralamt J.V.: Beigeordneter Stadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B.BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 27. 3. 1963 aufgestellt worden. Neuß, den 29. 4. 1963. Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12. 5. 1963 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B.BauG in der Zeit vom 24. 5. 1963 bis 24. 6. 1963 öffentlich ausgestellt. Neuß, den 25. 11. 1963 Der Oberstadtdirektor Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B.BauG i.V. mit § 29 G.O. NW am 30. 9. 1963 als Satzung beschlossen. Neuß, den 25. 11. 1963 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Dieser Plan ist gemäß § 11 B.BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 12. 12. 1963 Der Regierungspräsident. J.A.: Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister Stadtvorstand

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Neuss
Gebiet: Bataverstraße

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 20.04.1964*

A. Nutzungsart

a) Reines Wohngebiet

Für das im Plan ausgewiesene „Reine Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962.

b) Allgemeines Wohngebiet

Für das im Plan ausgewiesene „Allgemeine Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4. bis 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden.

c) Gewerbegebiet

Für das im Plan ausgewiesene Gewerbegebiet gelten die Bestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962.

B. Bauliche Gestaltung und Außenanlagen

a) Wohngebiete

Für die Wohngebiete a) und b) ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die Anordnung der Bauten auf den Grundstücken ist durch die Baulinie bestimmt.

Sämtliche Bauten sollen Ausdruck einer anständigen, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.

Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.
Die Wohnungsbaupflichtnormen sind zu beachten.

Die Hauptgebäudetiefe soll 11,00 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft.

Die Dächer sind bezüglich ihrer Neigung und Art der Deckung der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.

Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung dieser Flächen ist nicht statthaft

Einfriedigungen auf den Nachbargrenzen können durch einen max. 0,80 m hohen Maschen- drahtzaun an schlanken Eisenpfosten errichtet werden, der jedoch nur bis zur Hinterfront der Häuser geführt werden darf und durch Bepflanzung zu verdecken ist.

b) Gewerbegebiet

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.

Für die Gewerbebetriebe aller Art sowie für die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gelten als Höchstgrenze der Bebauung die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Für die nach § 8 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Bauanlagen sind 2 Vollgeschosse als höchst zulässig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl der Grundstücke beträgt 0,6.

Sämtliche Bauanlagen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung für Gewerbebetriebe sein, die durch kubische Baukörper charakterisiert ist.

Dächer sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer auszubilden.

Ein Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist nicht statthaft.

Das Vorland, die Fläche zwischen Baugrenze und Straßengrenze, ist straßenseitig nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen und zu bepflanzen. Straßenseitige Einfriedigungen auf der Baugrenze sind als Welldrahtgitter auf max. 0,25 m hohen Sockeln auszuführen und durch Bepflanzung auf dem Grundstück weitgehend abzudecken.