



- Textliche Festsetzungen**
zum Bebauungsplan Nr. 115
Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 01.03.1965
- Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend dem § 4 der Baunutzungsverordnung vom 28.06.1962 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die in § 4 (3) der BauNVO für das allgemeine Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nur für das im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Grundstück (Hotel) ist eine Ausnahme gemäß § 4 (3) 1 der BauNVO zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
 - Baugestaltung**

Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendung auszuführen. Hellrotes und sandfarbenes Material soll das Gesamtbild bestimmen. Sich dem Bauwerk einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden.

An-, Vor- und Nebengebäude müssen sich einwandfrei dem Hauptkörper unterordnen. Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten.

Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen und müssen in der Außengestaltung dasselbe Material erhalten.
 - Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung im Baugbiet**

Die Bebauungstiefe ist jeweils von der Baulinie aus festgelegt und beträgt für die zwei- und dreigeschossigen Wohnbauten max. 11,00 m.

Vorgeschrieben:
Zwei- und dreigeschossige Wohnbauten.
Satteldach 20° - 25° Neigung, ohne Aufbauten und ohne Drempel.
Die Satteldächer sind mit dunklen tiefgewölbten Pfannen einzudecken. Grüne Pfannen sind nicht gestattet.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelsteinen auszuführen und sollen am First oder in Firstnähe herausragen.

Für die dreigeschossigen Häuser sind Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben.
 - Außenanlagen**

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen.

Durch die Anordnung der Einfriedigungen 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.

Sie sind nur mit einem Radwegkantenstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Bei Mehrfamilienhäusern sind, wenn im Plan nicht anders bestimmt, die Gartenflächen als offene Grünflächen ohne Einfriedigung zu gestalten.

Die Grundstücke der zweigeschossigen Wohnbauten sind einheitlich mit einem Walddallerrasen (senkrecht oder diagonal) 0,80 m hoch, naturfarben, einzufriedigen.

Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune können nur hinter der Baulinie in einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 115
1. Ausfertigung

Gemarkung Grimlinghausen
Flur 7
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand		Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen		Art u. Maß der baulichen Nutzung		Erschließungs- u. Verkehrsflächen		Sonstige Signaturen	
Wohngebäude	vorhanden	Straßenbegrenzungslinie	geplant	Kleinsiedlungsgebiet	Beispiel: WA III g 0,3 Gfz 0,9	öffentliche Verkehrsfläche	vorhanden	Regenwasserkanal	geplant
Wirtschaftsgebäude		Baulinie		reines Wohngebiet		private Verkehrsfläche		Schmutzwasserkanal	
Zerstörtes Gebäude		Baugrenze		allgemeines Wohngebiet		öffentliche Grünfläche		alte neue Höhe über	
Abbruch		vorg. Flurstücksgrenze		Dorfgebiet		private Grünfläche			
Überbaubare Grundstücksfläche		Flurstücksgrenze		Mischgebiet		öffentliche Wasserfläche			
		Flurstücksgrenze		Kerngebiet		private Wasserfläche			
Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 4. 10. 1963 I. V.: Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt		Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 4. 10. 1963 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Stadt. Obervermessungsamt		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 27. 11. 1963 aufgestellt worden. Neuß, den 13. 3. 1964 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtverordneter		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 1. 4. 1964 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 2. 4. 1964 bis 8. 5. 1964 öffentlich ausgelegt. Neuß, den 15. 6. 1964 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt		Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 20 GO NW am 26. 7. 1964 als Satzung beschlossen. Neuß, den 13. 10. 1964 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtverordneter	
Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 4. 10. 1963 I. V.: Der Oberstadtdirektor Beigeordneter		Zu dem Plan gehören Textliche Festsetzungen.		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 26. 11. 1964 Der Regierungspräsident Im Auftrage:		Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 26. 1. 1965 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 1. 3. 1965 ortsbekannt gemacht worden. Neuß, den 3. 3. 1965 Der Oberstadtdirektor		Die in violetter Farbe eingetragene Änderung ergiebt sich aus dem Bescheid vom 26. 1. 1964. Neuß, den 13. 10. 1964 Der Oberstadtdirektor Stadt. Obervermessungsamt	

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 115

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 01.03.1965

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend dem § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 als „ Allgemeines Wohngebiet „ festgesetzt.

Die in § 4 (3) der BauNVO für das allgemeine Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nur für das im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Grundstück (Hotel) ist eine Ausnahme gemäß § 4 (3) 1 der BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3. Baugestaltung

Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendung auszuführen. Hellrotes und sandfarbenes Material soll das Gesamtbild bestimmen. Sich dem Bauwerk einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden.

An-, Vor- und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Hauptkörper unterordnen. Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten.

Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen und müssen in der Außengestaltung dasselbe Material erhalten.

4. Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung im Baugebiet

Die Bebauungstiefe ist jeweils von der Baulinie aus festgelegt und beträgt für die zwei- und dreigeschossigen Wohnbauten max. 11,00 m.

Vorgeschrieben:

Zwei- und dreigeschossige Wohnbauten.

Satteldach 20° - 25° Neigung, ohne Aufbauten und ohne Drempel.

Die Satteldächer sind mit dunklen tiefgewölbten Pfannen einzudecken. Grüne Pfannen sind nicht gestattet.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelsteinen auszuführen und sollen am First oder in Firstnähe heraustreten.

Für die dreigeschossigen Häuser sind Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben.

5. Außenanlagen

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen.

Durch die Anordnung der Einfriedigungen 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.

Sie sind nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Bei Mehrfamilienhäusern sind, wenn im Plan nicht anders bestimmt, die Gartenflächen als offene Grünflächen ohne Einfriedigung zu gestalten.

Die Grundstücke der zweigeschossigen Wohnbauten sind einheitlich mit einem Waldlattenzaun (senkrecht oder diagonal) 0,80 m hoch, naturfarben, einzufriedigen.

Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune können nur hinter der Bauflucht in einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.