

Textliche Festsetzungen
zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 118

1.) **Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung ist in Ergänzungsplan entsprechend § 3 und 4 der BauVO als Reines bes. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.) **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, sie darf weder unter- noch überschritten werden.

3.) **Baugestaltung**
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf § 9 (2) BauVO, 4 der 1. DVO zum BauVO in Verbindung mit § 105 BauODV. Stützliche Bauanlagen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer stützlichen Baugestaltung sein. Die Außenformen aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verkleidungsbauweise auszuführen. Sich der Bau einmündende Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen. Gärten und Zäune sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

4.) **Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Bauzonen**
Die Bauweise ist von der Bauweise gemessen und muß innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein.
Die zweigeschossige Reihenhausbauweise Sattelreih 25 Grad Neigung ohne Dampfel und Aufbauten
Bebauungstiefe max. 10,0 m.
Die vier- und sechsgeschossige Bebauung Flachdach
Bebauungstiefe max. 12,0 m.
Die achtgeschossige Bebauung Punkthaus mit Flachdach.

Dächer
Es gilt die festgelegte Neigung. Die Satteldächer sind mit dunklen Fliesen zu decken (Alufarbe oder engobiert). Grüne und rote Fliesen sind nicht statthaft.
Allgemein sind Dachanschnitte für Balkone oder Terrassen sowie ein weiteres - wenn auch nur teilweise rückwärtiges - Vollgeschoss nicht statthaft. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau zu errichten.
Antennenanlagen und sonstige Freileitungen sind so anzubringen, daß das Gesamtbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenanschlüsse sind verboten. Für Mehrfamilienhäuser sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig. Für Reihenhausbauweise sind solche Anlagen Einzelanlagen zulässig.
Außenanlagen
Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenhängen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung soll die städtebauliche Raumgliederung unterstrichen werden. Die geplante aufwändigere Wohnform muß auch in der Grüngestaltung der mehrgeschossigen Reihenhausbauweise zum Ausdruck kommen. Die Freiflächen und die mehrgeschossigen Bauten sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.
V o r f r i e d i g u n g e n
sollen grundsätzlich nur sehr niedrig befriedigt werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Verkehrsruhe ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.
Sie sind, wenn nicht anders festgelegt, nur mit einem Rasengrasbewuchs zu bepflanzen und spritzen zu befeuchten. Hochbepflanzungen innerhalb der Vorfriede sind nicht erlaubt, ebenso wie massive Einfriedigungen jeglicher Art.
E i n f r i e d i g u n g e n
der Reiheneinheitsgrundstücke sind ebenfalls einseitig durchzuführen. (Zalldattensaun, senkrecht oder diagonal, max. 0,40 m hoch).
Die Nachbarbepflanzungen durch Maschendrahtzaun an schmalen Eisenposten, 0,30 m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden. Sie sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Garten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung auf der Straßenbegrenzungslinie.

1. Ausfertigung

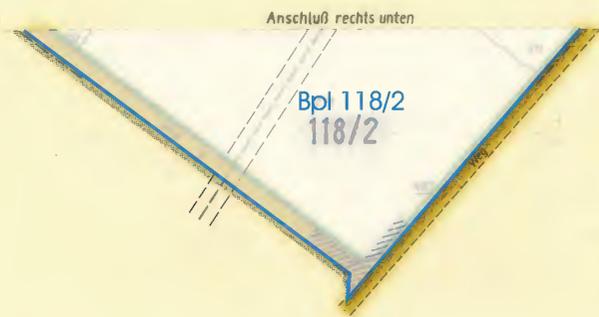
STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 118
Ergänzungsplan Nr. 1 Blatt 1

Gemarkung Neuß
Flur 24
Maßstab 1:1000

<p>Gebäudebestand</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude 	<p>Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Plangebietsgrenze Kraiegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 	<p>Art u. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Beispiel: WA I o 0,4 0,7</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,4 0,7 0 g g II I III IV V VI VII VIII IX X XI XII XIII XIV XV XVI XVII XVIII XIX XX XXI XXII XXIII XXIV XXV XXVI XXVII XXVIII XXIX XXX 	<p>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche 	<p>Sonstige Signaturen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN Garage Stellplätze öffentl. Parkplätze 	<p>Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.2.1967</p> <p>Neuß, den 12.7.1967</p> <p>Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Die in blauer Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 19.12.1968</p> <p>Neuß, den 12.7.1968</p> <p>Der Oberstadtdirektor i.A. Städt. Vermessungsamt</p>
<p>Entworfen: Stadtplanungsamt Der Oberstadtdirektor i. V.: Neuß, den 1.12.1965</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 1.12.1965 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: Städt. Vermessungsamt</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 15.12.1965</p> <p>Neuß, den 30.12.1965 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister</p>	<p>Nachdem dieses Bebauungsplan nach örtlicher Bekanntmachung am 23.12.1965 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 3.1.1967 bis 3.1.1967 öffentlich ausliegen.</p> <p>Neuß, den 28.2.1967 Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 11.7.1967 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den 13.7.1967 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 11.7.1967 Der Regierungspräsident im Auftrage:</p>	<p>Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12.12.1967 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 14.2.1968 ordentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuß, den 4.3.1968 Der Oberstadtdirektor</p>

Kreis Grevenbroich
Gemarkung Neukirchen
Flur 2



1. Ausfertigung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 118
Ergänzungsplan Nr. 1 Blatt 2

Gemarkung Neuß
Flur 24
Maßstab 1:1000

<p>Gebäudebestand</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude 	<p>Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 	<p>Art u. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Beispiel: WA (IV)+S g 0,3 (1,0)</p> <ul style="list-style-type: none"> WR: Kleinsiedlungsgebiet WA: reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet S: Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet, Sockelgeschoss 0,3 (1,0): Grundflächenzahl, Baumassenzahl 0 g: offene Bauweise, geschlossene Bauweise IV: Vollgeschößzahl 	<p>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche 	<p>Sonstige Signaturen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN Garagen Stellplätze öffentl. Parkplätze 	<p>Die in dieser Plangebietsgrenzung Besondere erfaßte aufgrund der Abgrenzung des Plangebietes vom 19.12.1962 Neuß, den 19.2.1969 Der Oberstadtdirektor i.A. Städt. Vermessungsamt</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen, die für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 118.</p>	
<p>Entworfen: Städt. Planungsamt Neuß, den 1.12.1965 Der Oberstadtdirektor i.A. Städt. Baudirektor</p> <p>Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 12.12.1965 Der Oberstadtdirektor i.A. Städt. Vermessungsamt</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 1.12.1965 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: Städt. Vermessungsamt Zu diesem Plan gehören Textliche Festsetzungen</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 15.12.1965 aufgestellt worden. Neuß, den 20.12.1965 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor i.A. Oberbürgermeister Städt. Verordnungsamt</p>	<p>Nach arbeitsmäßiger Bekanntmachung am 29.12.1966 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 3.1.1967 bis 3.2.1967 öffentlich ausliegen. Neuß, den 28.2.1967 Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 11.7.1967 als Satzung beschlossen. Neuß, den 12.7.1967 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor i.A. Oberbürgermeister Städt. Verordnungsamt</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 11.12.1967 Der Regierungspräsident im Auftrage: Städt. Verordnungsamt</p>	<p>Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 19.12.1967 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 19.2.1969 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuß, den 4.3.1969 Der Oberstadtdirektor</p>

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr.1 zum Bebauungsplan Nr. 118

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.02.1968

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Ergänzungsplan entsprechend § 3 und 4 der BauNVO als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, sie darf weder unter- noch überschritten werden.

3.) Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW. Sämtliche Bauanlagen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen.

Garagen und Läden sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

4.) Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugebieten

Die Bebauungstiefe ist von der Baulinie gemessen und muß innerhalb Gebäudegruppen gleich sein.

Die zweigeschossige Reihenhausbauung
Satteldach 25° Neigung ohne Drempel und Aufbauten
Bebauungstiefe max. 10,0m.

Die vier- und sechsgeschossige Bauung
Flachdach
Bebauungstiefe max. 12,0 m

Die achtgeschossige Bauung
Punkthaus mit Flachdach.

Dächer

Es gilt die festgelegte Neigung. Die Satteldächer sind mit dunklen Pfannen zu decken (altfarben oder engobiert). Grüne und rote Pfannen sind nicht statthaft.

Allgemein sind Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen sowie ein weiteres – wenn auch nur teilweise rückwärtiges – Vollgeschoß nicht statthaft. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau zu errichten.

Antennenanlagen und sonstige Freileitungen sind so anzubringen, daß das Gesamtbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten. Für Mehrfamilienhäuser sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig, für Reiheneigenheime sind solche anzustreben. Einzelantennen sind nur im Dachraum gestattet.

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. Die geplante aufgelockerte Wohnform muß auch in der Grüngestaltung der mehrgeschossigen Genossenschaftsbauten zum Ausdruck kommen. Die Freiflächen und die mehrgeschossigen Bauten, sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

V o r g ä r t e n 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, wenn nicht anders festgelegt, nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt, ebenso wenig massive Einfriedigungen jeglicher Art.

E i n f r i e d i g u n g e n der Reiheneigenheimgrundstücke sind Straßenweise einheitlich durchzuführen. (Waldlattenzaun, senkrecht oder diagonal, max. 0,80 m hoch)

Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schlanken Eisenpfosten, 0,80 m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden. Sie sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Garten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung auf der Straßenbegrenzungslinie.