

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Planungsbiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 120/11

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 120/12
Weckhoven, Erich-Hoepner-Straße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.
Besondere Bauweise, hier Gartenhofbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO: Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäuser mit einer Grenzbebauung an 2 Seiten errichtet werden. Entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Die im Plan eingetragene Vorgartenfläche ist in jedem Fall beizubehalten. Eventuell hier erforderliche Sichtschutzmaßnahmen sind auf den Baugrenzen zu errichten.
Gemäß § 9 (1) 25 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird für die Beplanung auf dem zweigeschossig mit geschlossener Bauweise ausgewiesenen Grundstück an der öffentlichen Grünfläche eine parkartige Gestaltung in Anpassung an die der benachbarten öffentlichen Flächen vorgeschrieben.
Der neben der ausgewiesenen Stellplatzfläche vorgesehene private Grünstreifen ist mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONV) in der Fassung vom 21.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:
Außenwände
Sämtliche Außenwände sind für die einzelnen Hausgruppen jeweils einheitlich in Material und Farbe zu gestalten und in Ziegelroh- oder Ziegelverlendaubweise, hellrot bis erdfarben auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Wachsstein, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt.
Dächer
Die Dachflächen sind zu bekieseln. Drempe bis zu 0,80m Höhe sind bei der zweigeschossigen geschlossenen Bebauung zulässig; Dachaufbauten und Dachansätze sind nicht gestattet.
Sockelhöhe
Die Sockelhöhe der eingeschossigen Bebauung darf 1,00m, die der zweigeschossigen Bebauung 0,80m, gemessen von der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
Garagen
Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind aus Rasengittersteinen oder Betonformsteinpflaster herzustellen.
Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind gruppenweise einheitlich in Ziegelroh- oder Ziegelverlendaubweise mit Flachdach zu errichten.
Außenmaße: 3,00m x 6,00m
Pflasterbreite: 62,50m am Ende 31,50m
Türhöhe: 212,50cm
Oberkante Fußboden mind. 100cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken: 32,50m einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen.
7cm
Sichtblende des Abdeckbleches: 7cm
Dachentwässerung:
Tore:
In Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
Außenanlagen
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
Einfriedigungen
Zur Schließung der Gartenhöfe sind Einfriedigungen von 1,80m Höhe in Holz zulässig.
Sonstige Einfriedigungen
Straßenseitig: Wolllatenzäun max. 0,80m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80m hoch zulässig.
Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen
Wolllatenzäun 0,80m hoch; als Ausnahme sind Maschendrahtzäune 0,80m hoch zulässig. Auf dem für zweigeschossig geschlossene Bauweise ausgewiesenen Grundstück ist zu der öffentlichen Grünfläche keine Einfriedigung zulässig.

3. Nachrichtliche Eintragung
Das Planungsbiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIA (gepl.) WGA Neuss/Weckhoven-Nord

Diese Weiterleitung stimmt mit dem Original überein.
Neuss, den 1.11.81
Der Oberbürgermeister
im Auftrage

Gemarkung Neuss
Fl.24



Bestandsgängen	Art der baulichen Nutzung
Wohngebäude	WS - Kleinsiedlungsgebiet
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	WR - Reines Wohngebiet
II IV Zahl der Vollgeschosse	WA - Allgemeines Wohngebiet
Böschung	GE - Gewerbegebiet
Anlage	GI - Industriegebiet
30.50 Höhen über NN	GM - Gemischte Bauflächen
	MD - Dorfgebiete
	MI - Mischgebiete
	MK - Kerngebiete
	SW - Wochenendhausgebiete
	SO - Sondergebiete

Bauweise, Baulinien u. -grenzen	Bauordnungsrechtl. Festsetzung	Maß der baulichen Nutzung
offene Bauweise	FD Flachdach	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.	SD Satteldach	SD Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
nur Einzelhäuser zulässig	PD Puttdach	(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend nie als Vollgeschoss anzuerkennendes Dachgeschoss
nur Hausgruppen zulässig	FD 45°	ID ID
nur Doppelhäuser zulässig	Art der Einfriedigung (siehe Textl. Festsetzungen (Höhlen))	0,4 Grundflächenzahl (GFZ)
besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)		0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
		1,3 Baumassenzahl

Verkehrsflächen	Einrichtungen für den Gemeinbedarf
Straßenverkehrsflächen	GEMEINBEDARFSFLÄCHE
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)	Kirche
Straßengrün	Schule
Straßenbegrenzungslinie	Kindergarten
Zu- und Ausfahrtsverbot	Past
Öffentliche Parkflächen	
Straßenbebauung geplant	
Leitlinien	
Halteplätze	

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	Sonstige Festsetzungen
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	Planungsgebietsgrenze
Spielplatz	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Anlage	Garagen
privates Grün	Gemeinschaftsgaragen
	Stellplätze
	Tiefgaragen
	Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
	siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 Absatz 5
	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)

Für die Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 14.1.1980
Der Oberstadtdirektor
i.V. *Minimale Chelly*
Stadtbauingenieur
Stadtbauingenieur

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 14.1.1980
Der Oberstadtdirektor
i.V. *Mittel*
Stadtkämmerer
Vermessungsamtsleiter

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 28.9.1978 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 27.1.1980 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Neuss, den 23.9.80
Der Oberbürgermeister
P. Rausch
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.1.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (1) BBauG in der Zeit vom 27.1.1980 bis 29.2.1980 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 15.9.1980
Der Oberstadtdirektor
P. Rausch
Der Oberbürgermeister

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 22.2.1980, 26.9.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 1.11.81
Der Oberbürgermeister
P. Rausch
Der Oberstadtdirektor

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 120/12
Weckhoven, Erich-Hoepner-Straße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.09.1981 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

Besondere Bauweise, hier Gartenhofbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO: Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäuser mit einer Grenzbebauung an 2 Seiten errichtet werden. Entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Die im Plan eingetragene Vorgartenfläche ist in jedem Fall beizubehalten. Eventuell hier erforderliche Sichtschutzmaßnahmen sind auf den Baugrenzen zu errichten.

Gemäß § 9 (1) 25 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird für die Bepflanzung auf dem zweigeschossig mit geschlossener Bauweise ausgewiesenen Grundstück an der öffentlichen Grünfläche eine parkartige Gestaltung in Anpassung an die der benachbarten öffentlichen Flächen vorgeschrieben.

Der neben der ausgewiesenen Stellplatzfläche vorgesehene private Grünstreifen ist mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 21.01.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV. NW. S. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind für die einzelnen Hausgruppen jeweils einheitlich in Material und Farbe zu gestalten und in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis erdfarben auszuführen. **Einzelne** andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt.

Dächer

Flachdächer sind zu bekiesen. Drempe bis zu 0,80 m Höhe sind bei der zweigeschossigen geschlossenen Bebauung zulässig; Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der eingeschossigen Bebauung 0,60 m, gemessen von der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten; Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Garagen

Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind aus Rasengittersteinen oder Betonformsteinpflaster herzustellen.

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind gruppenweise einheitlich in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:	3,00 m x 6,00 m
Pfeilerbreite:	62,5 cm am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks:	= Türhöhe: 212,5 cm
Sockelhöhe:	= Oberkante Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5 cm einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen.
Sichtblende des Abdeckbleches:	7 cm
Dachentwässerung:	innen
Tore:	in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

Abweichungen von den angegebenen Maßen oder die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Einfriedigungen

Zur Schließung der Gartenhöfe sind Einfriedigungen von 1,80 m Höhe in Holz zulässig.

Sonstige Einfriedigungen

Straßenseitig: Waldlattenzaun max. 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen

Waldlattenzaun 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Maschendrahtzäune 0,80 m hoch zulässig. Auf dem für zweigeschossig geschlossene Bauweise ausgewiesenen Grundstück ist zu der öffentlichen Grünfläche keine Einfriedigung zulässig.

3. Nachrichtliche Eintragung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A (gepl.) WGA Neuss / Weckhoven - Norf