

Maß der baulichen Nutzung

Die Art der beulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Gebiet entsprechend § 3 (Reines Wohngebiet) und § 4 (Allgemeines Wohngebiet) der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme des Krankenhausbereiches und der Wohnungen für alte Leute durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschößflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

3. Bau/estaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung (Ziffer 3 der Textl. Festsetzungen) beruhen auf § 9 (2) BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103 der BauO NW.

- a) Allgemeines.
Alle Werten sind in Ziegelporbau oder Verbundbauweise zu errichten.
An-, Ab- und Durchlässe Nebenbauten müssen sich einmündend in den Hauptbaukörper unterordnen. Läden und Gargen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten. Bei der Schließung von Haukeiden hat sich Ausbuchtung auf der Innenseite der Betätigung der vorhandenen benachbarten Gebäude anzupassen.
Die Bebauungstiefe beträgt maximal 11 m.
- b) Dächer
Vorgeschrieben sind Satteldächer von 25° ohne Aufbauten und Dremel.
Satteldächer sind mit dunklen möglichst fast gewässen Pfannen einzudecken. grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein. Schmornstiege sind in Ziegelporbau oder Verbundbauweise auszuführen und sollen an First oder in der Mitte heraustraten.

- c) Außenanlagen
Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen soll die städtebauliche Raum-
bildung unterstrichen werden.
Vorgärten sollen grundsätzlich nur sehr niedrig bepflanzt werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse

Weiterhinigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen. Sie sind, wenn nicht anders festgelegt, nur mit einem Radvorplatzstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Hschränkerungen (Einfridigungen) innerhal der Vorzone sind nicht erlaubt.

Soweit Einfridigungen zurechen sind, müssen diese zu Form eines Walddatenzaunes - naturfarben- von 80 cm Höhe angelegt werden. Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken ist durch einen Drahtzaun an schlanken Eisenposten von 50 cm Höhe vorzunehmen.

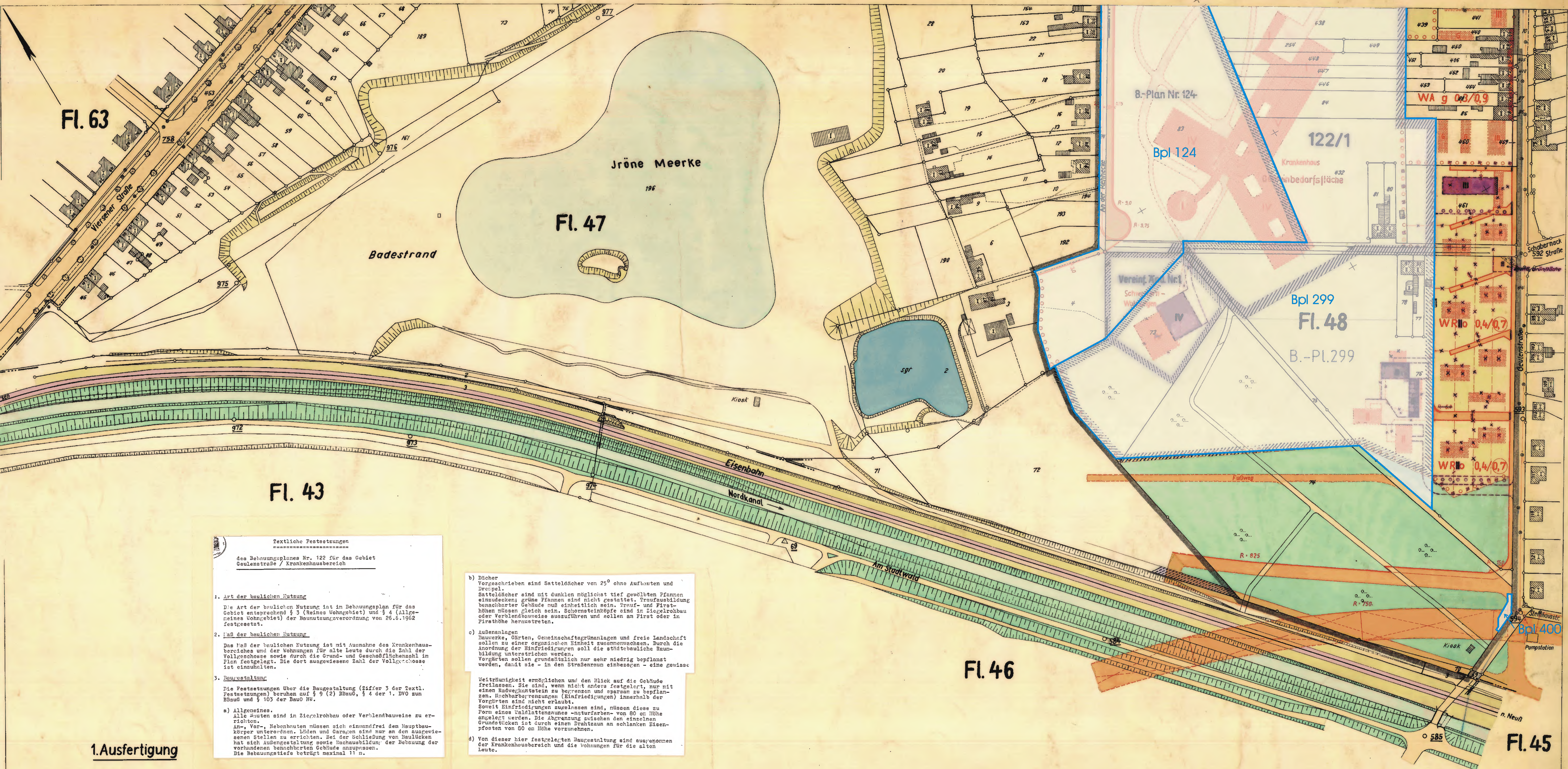
- d) Von dieser hier festgelegten Baugestaltung sind ausgenommen der Krankenhausbereich und die Wohnungen für die alten Leute.

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung
erfolgte aufgrund des Abstimmungsbeschlusses vom
18.12.1964

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 26.3.1965 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 13.5.1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Neuß, den 28.5.1965
Der Oberstadtdirektor

7



Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 122 für das Gebiet
Geulenstraße / Krankenhausbereich

1. Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Gebiet entsprechend § 3 (Reines Wohngebiet) und § 4 (Allgemeines Wohngebiet) der BauNutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme des Krankenhausbereiches und der Wohnungen für alte Leute durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschosflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

3. Baugestaltung
Die Festsetzungen über die Baugestaltung (Ziffer 3 der Textl. Festsetzungen) beruhen auf § 9 (2) BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103 der BauO NW.

a) Allgemeines
Alle Bauten sind in Ziegelschalebau oder Verleimbauweise zu errichten.
An-, Vor- und Nebenhäuten müssen sich einwandfrei dem Hauptbaukörper unterordnen. Läden und Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten. Bei der Schließung von Baulücken hat sich die Außengestaltung sowie die Bauweise der Bebauung der vorhandenen benachbarten Gebäude anzupassen.
Die Bebauungstiefe beträgt maximal 11 m.

b) Dächer
Vorgeschrieben sind Satteldächer von 25° ohne Aufbauten und Drogel.
Satteldächer sind mit dunklen möglichst tief gewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. First- und Firsthöhen müssen gleich sein. Schornsteinköpfe sind in Ziegelschalebau oder Verleimbauweise auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustragen.

c) Außenanlagen
Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen soll die städtebauliche Raumgestaltung 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, wenn nicht anders festgelegt, nur mit einem Randverkeimstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Hochbeetbebauungen (Einfriedigungen) innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.
Soweit Einfriedigungen zugelassen sind, müssen diese zu dem eines Waldlatenzunmes - naturfarben - von 80 cm Höhe angebracht werden. Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken ist durch einen Drahtzaun an schmalen Eisenpfosten von 60 cm Höhe vorzunehmen.

d) Von dieser hier festgelegten Baupestaltung sind ausgenommen der Krankenhausbereich und die Wohnungen für die alten Leute.

1. Ausfertigung

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 122 Blatt 2		Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch überbaubare Grundstücksfläche vorhanden Baustlinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze geplant Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung der Baugebiete Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet offenes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: WR o 0,4/0,7 Gewerbegebiet Industriegebiet Wohnendhausgebiet Sondergebiet Sackelgehoß Grundflächenzahl Geschäftflächenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Geschäftszahl alte Gebäude neuer Gebäude vorhanden öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche vorhanden Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal alte Höhe über neue Höhe über Sonstige Signaturen Die in welcher Farbe eingetragene Forderung erfolgte am und des Jahres zum 18.12.1964		Gemarkung Neuß Flur 47,48 Maßstab 1:1000		Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 15.4.1964 I. V.: Der Oberstadtdirektor I. A.: Städt. Oberbaudirektor Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 15.4.1964 I. V.: Der Oberstadtdirektor I. A.: Städt. Obervermessungsamt Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 15.4.1964 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Städt. Obervermessungsamt Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 30.4.1964 aufgestellt worden. Neuß, den 30.4.1964 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtverordneter		Nach örtlicher Bekanntmachung am 1.10.1964 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 8.10.1964 bis 21.11.1964 öffentlich ausgelegt. Neuß, den 21.11.1964 Der Oberstadtdirektor Der Rat der Stadt Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtverordneter		Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 18.12.1964 als Satzung beschlossen. Neuß, den 22.12.1964 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtverordneter		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Neuß, den 28.5.1965 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtverordneter		Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 25.3.1965 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 13.5.1965 bekannt gemacht worden. Neuß, den 28.5.1965 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtverordneter	
---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 122 für das Gebiet Geulenstraße / Krankenhausbereich

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 13.05.1965*

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Gebiet entsprechend § 3 (Reines Wohngebiet) und § 4 (Allgemeines Wohngebiet) der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme des Krankenhausbereiches und der Wohnungen für alte Leute durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

3. Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung (Ziffer 3 der Textl. Festsetzungen) beruhen auf § 9 (2) BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103 der Bau NW.

a) Allgemeines

Alle Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise zu errichten.

An-, Vor-, Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Hauptbaukörper unterordnen. Läden und Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten. Bei der Schließung von Baulücken hat sich Außengestaltung sowie Dachausbildung der Bebauung der vorhandenen benachbarten Gebäude anzupassen.

Die Bebauungstiefe beträgt maximal 11 m.

b) Dächer

Vorgeschrieben sind Satteldächer von 25° ohne Aufbauten und Drempe.

Satteldächer sind mit dunklen möglichst tief gewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten.

c) 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, wenn nicht anders festgelegt, nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Nachbarbegrenzungen (Einfriedigungen) innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Soweit Einfriedigungen zugelassen sind, müssen diese zu Form eines Waldlattenzaunes - naturfarben - von 80 cm Höhe angelegt werden. Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken ist durch einen Drahtzaun an schlanken Eisenpfosten von 80 cm Höhe vorzunehmen.

d) Von dieser hier festgelegten Baugestaltung sind ausgenommen der Krankenhausbereich und die Wohnungen für die alten Leute.