

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 124 für das Gebiet "Jörne Meerke"

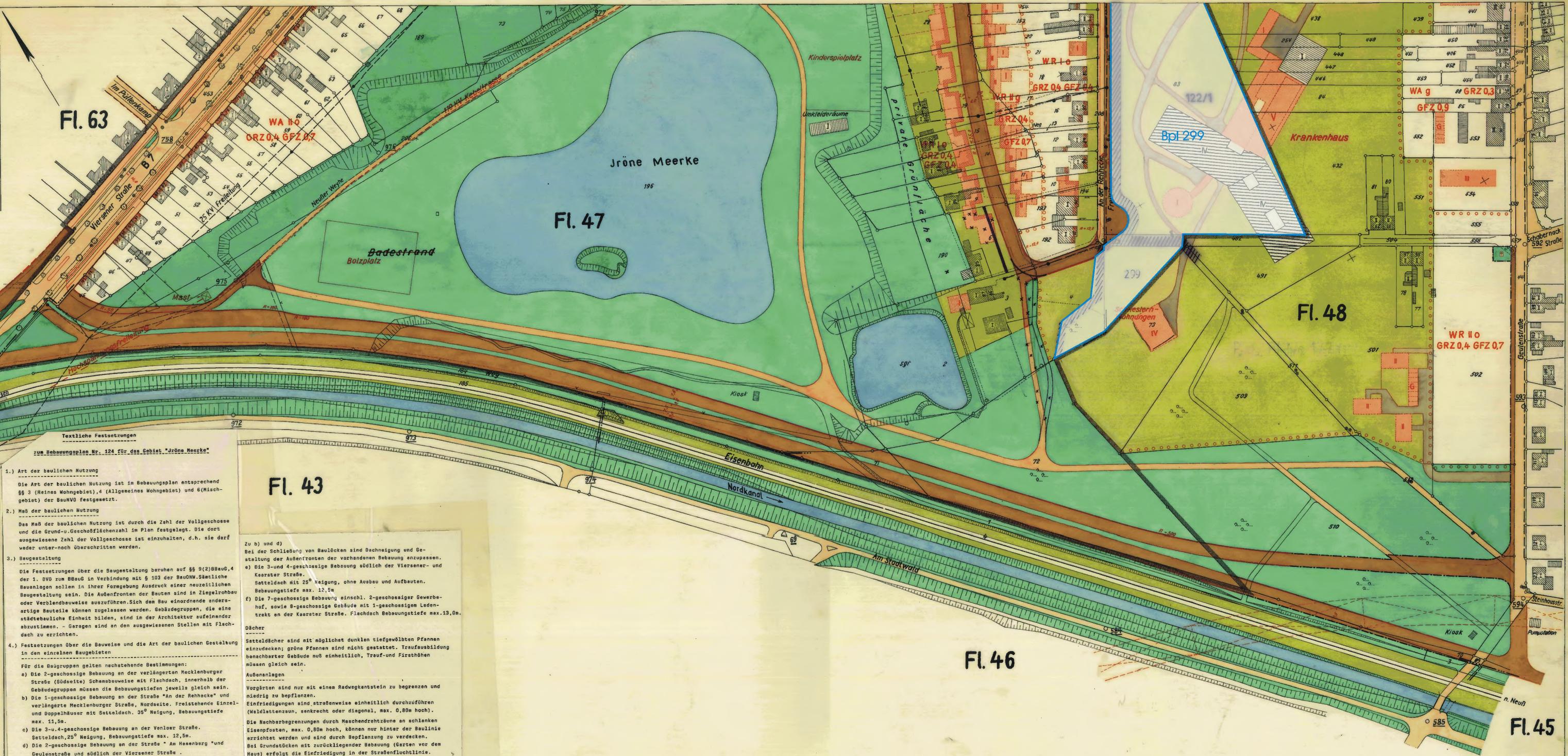
- 1.) Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend §§ 3 (Reines Wohngebiet), 4 (Allgemeines Wohngebiet) und 6 (Mischgebiet) der BauVO festgesetzt.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grund-u.-Geschosflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. 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 § 103 der BauNVO. Sämtliche Bauelemente sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Die Außenfronten der Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendebauweise auszuführen. Sich den Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen. - Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.
- 4.) Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugebieten
Für die Baugruppen gelten nachstehende Bestimmungen:
a) Die 2-geschossige Bebauung an der verlängerten Mecklenburger Straße (Südseite) Scheinbauweise mit Flachdach, innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bauungstiefen jeweils gleich sein.
b) Die 1-geschossige Bebauung an der Straße "Am der Hecke" und verlängerte Mecklenburger Straße, Nordseite. Freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach, 35° Neigung, Bauungstiefe max. 11,5m.
c) Die 3-u.-4-geschossige Bebauung an der Venloer Straße. Satteldach, 25° Neigung, Bauungstiefe max. 12,5m.
d) Die 2-geschossige Bebauung an der Straße "Am Hasenberg" und Seelenstraße und südlich der Viersener Straße. Satteldach, 35° Neigung, Bauungstiefe max. 11,5m.
Zu b) und d)
Bei der Schließung von Bauflächen sind Dachneigung und Gestaltung der Außenfronten der vorhandenen Bebauung anzupassen.
e) Die 3- und 4-geschossige Bebauung östlich der Viersener- und Keizerer Straße. Satteldach mit 25° Neigung, ohne Ausbau und Aufbauten. Bauungstiefe max. 12,5m.
f) Die 7-geschossige Bebauung einschl. 2-geschossiger Gewerbehof, sowie 8-geschossige Gebäude mit 1-geschossigem Ladertrakt an der Keizerer Straße. Flachdach Bauungstiefe max. 13,0m.

Dächer
Satteldächer sind mit möglichst dunklen tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufzubildung benachbarter Gebäude muß einheitlich. Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Außenanlagen
Vorhöfen sind nur mit einem Radwegkennstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.
Einfriedigungen sind straßenweise einheitlich durchzuführen (Mauddatenraum, senkrecht oder diagonal, max. 0,80m hoch). Die Nachbargrenzungen durch Maschendrahtsäume an schlanken Eisenpfosten, max. 0,80m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Garten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung in der Straßeneinfriedigung. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.



STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 124 Blatt 1	Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstreute Gebäude Abbruch geplante Gebäude	Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen vorhanden Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Fluchtliniegrenze Fluchtliniegrenze geplant Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Art u. Maß der baulichen Nutzung Beispiel: WA IVg GRZ 0.3 GFZ 1.0 Kleinanliegendebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Sozialgebiet Grundflächenzahl Geschosflächenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Geschosshöhe alte Gebäude neue Gebäude	Erschließungs- u. Verkehrsflächen vorhanden öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal alte neue Höhe über	Sonstige Signaturen Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Faltabschluss vom 11. 7. 1967. Neuss, den 20. 7. 1967. Stadtmessungsdirektor		
	Gemarkung Neuß Flur 47,48 Maßstab 1:1000	Entworfen: Stadtplanungsamt I. V.: Stadtdirektor Neuß, den 12. 1967 Der Oberstadtdirektor I. A.: Stadtdirektor	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 12. 1967 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Stadtmessungsdirektor Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauVO durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 18. 12. 1967 aufgestellt worden. Neuß, den 1. 12. 1967 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26. 11. 1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (5) BauVO in der Zeit vom 2. 12. 1967 bis 2. 1. 1967 öffentlich ausgetreten. Neuß, den 30. 1. 1967 Der Oberstadtdirektor I. V.:	Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO LV. mit § 28 GO NW am 11. 7. 1967 als Satzung beschlossen. Neuß, den 20. 7. 1967 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Dieser Plan ist gemäß § 11 BauVO mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 4. 9. 1967 Der Regierungspräsident im Auftrage:



Fl. 63

Fl. 47

Fl. 48

Fl. 46

Fl. 45

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 124 für das Gebiet "Jröne Meerke"

Fl. 43

- 1.) Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend § 3 (Reines Wohngebiet), 4 (Allgemeines Wohngebiet) und 6 (Mischgebiet) der BauNVO festgesetzt.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grund-u. Geschäftsflochenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder unter- noch überschritten werden.
- 3.) Baugestaltung
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9(2) BauNVO, 4 der 1. BVO zum BauNVO in Verbindung mit § 103 der BauNVO. Sämtliche Baugestaltungen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Die Außenfronten der Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendsbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen. - Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.
- 4.) Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugruppen
Für die Baugruppen gelten nachstehende Bestimmungen:
a) Die 2-geschossige Bebauung an der verlängerten Mecklenburger Straße (Südseite) Schemabauweise mit Flachdach, innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bebauungstiefen jeweils gleich sein.
b) Die 1-geschossige Bebauung an der Straße "An der Rehacker" und verlängerte Mecklenburger Straße, Nordseite. Freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach, 35° Neigung, Bebauungstiefe max. 11,5m.
c) Die 3-u. 4-geschossige Bebauung an der Venloer Straße. Satteldach, 25° Neigung, Bebauungstiefe max. 12,5m.
d) Die 2-geschossige Bebauung an der Straße "An Hasenberg" und Geulenstraße und südlich der Viersener Straße. Satteldach, 35° Neigung, Bebauungstiefe max. 11,5m.

Zu b) und d)
Bei der Schließung von Baulücken sind Dachneigung und Gestaltung der Außenfronten der vorhandenen Bebauung anzupassen.
e) Die 3- und 4-geschossige Bebauung südlich der Viersener- und Keerster Straße.
Satteldach mit 25° Neigung, ohne Ausbau und Aufbauten. Bebauungstiefe max. 12,5m.
f) Die 7-geschossige Bebauung einschl. 2-geschossiger Gewerbehof, sowie 8-geschossige Gebäude mit 1-geschossigem Ladenstrakt an der Keerster Straße. Flachdach Bebauungstiefe max. 13,0m.

Dächer
Satteldächer sind mit möglichst dunklen tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Außenanlagen
Vorzgärten sind nur mit einem Radwegkantenstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.
Einfriedigungen sind straßenweise einheitlich durchzuführen (Waldlatenzäun, senkrecht oder diagonal, max. 0,80m hoch).
Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schmalen Eisenpfosten, max. 0,80m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken.
Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Gärten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung in der Straßenfluchtlinie.
Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 124

Blatt 2

Gemarkung Neuß
Flur 47,48
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand		Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen	
Wohngebäude	vorhanden	geplant	Plangebietsgrenze
Wirtschaftsgebäude	vorhanden	geplant	Kreisgrenze
zerfallenes Gebäude	vorhanden	geplant	Gemarkungsgrenze
Abbruch	vorhanden	geplant	Flurgrenze
geplante Gebäude	vorhanden	geplant	vorg. Flurstücksgrenze
	vorhanden	geplant	Flurstücksgrenze

Art u. Maß der baulichen Nutzung	
WR II 0	Beispiel: WR II 0 GRZ 0,4 GFZ 0,7
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,7	Geschäftsflochenzahl
0	offene Bauweisen
9	geschlossene Bauweise
1	Geschoßzahl
	alter Gebäude
	neuer Gebäude

Erschließungs- u. Verkehrsflächen	
vorhanden	geplant
öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche	private Verkehrsfläche
öffentliche Grünfläche	öffentliche Grünfläche
private Grünfläche	private Grünfläche
öffentliche Wasserfläche	öffentliche Wasserfläche
private Wasserfläche	private Wasserfläche

Sonstige Signaturen	
vorhanden	geplant
Regenwasserkanal	Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal	Schmutzwasserkanal
alle Höhe über	alle Höhe über

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.7.1967

Neuß, den 20.7.1967

Städt. Vermessungsdirektor

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 4.12.1966
Der Oberstadtdirektor i. V.: *[Signature]*
Stadtplanungsamt Neuß, den 4.12.1966
Der Oberstadtdirektor i. V.: *[Signature]*
Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 4.12.1966
Der Oberstadtdirektor i. V.: *[Signature]*
Beigeordnete: *[Signature]* Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Neuß, den 4.12.1966
Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *[Signature]*
Städt. Vermessungsdirektor
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 12.12.1966 aufgestellt worden.

Neuß, den 12.12.1966
Der Rat der Stadt: *[Signature]*
Oberbürgermeister: *[Signature]* Stadtverordnete

Nach örtlicher Bekanntmachung am 29.11.1966 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 2.12.1966 bis 2.1.1967 öffentlich ausgelegt.

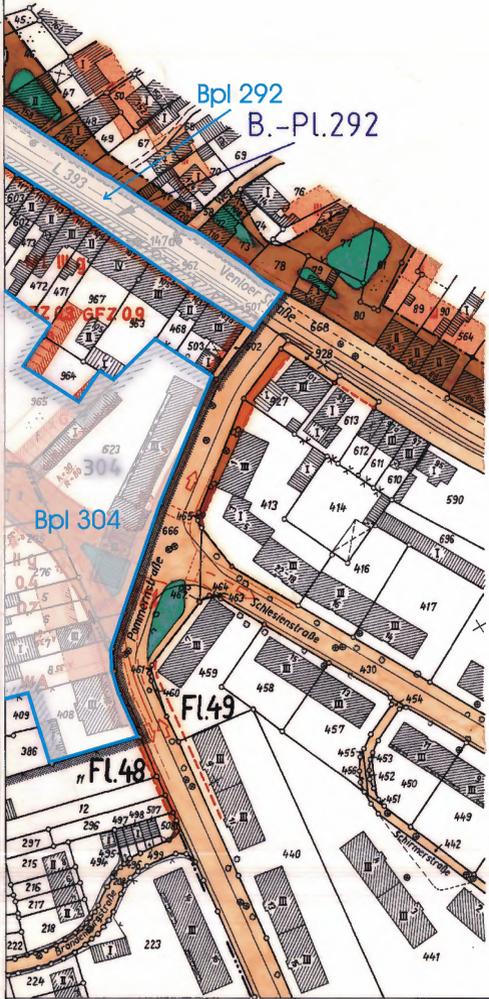
Neuß, den 30.1.1967
Der Oberstadtdirektor i. V.: *[Signature]*
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 27.7.1967 als Satzung beschlossen.

Neuß, den 20.7.1967
Der Rat der Stadt: *[Signature]*
Oberbürgermeister: *[Signature]* Stadtverordnete

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 12.12.1966
Der Regierungspräsident im Auftrage: *[Signature]*
Neuß, den 21.1.1967
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 124 für das Gebiet "Jrdsee Meerke"

1.) Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend §§ 3 (Reines Wohngebiet), 4 (Allgemeines Wohngebiet) und 6 (Mischgebiet) der BauVO festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grund-u. Geschosflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. 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 der BauON. Sämtliche Bauelemente sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Die Außenfronten der Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendebauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauelemente können zugelassen werden. Gebäudeformen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen. - Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

4.) Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugruppen
Für die Baugruppen gelten nachstehende Bestimmungen:
a) Die 2-geschossige Bebauung an der verlängerten Mecklenburger Straße (Südseite) Scheunbauweise mit Flachdach, innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bebauungstiefen jeweils gleich sein.
b) Die 1-geschossige Bebauung an der Straße "An der Rehhecke" und verlängerte Mecklenburger Straße, Nordseite. Freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach. 35° Neigung, Bebauungstiefe max. 11,5m.
c) Die 3-u. 4-geschossige Bebauung an der Venloer Straße. Satteldach, 25° Neigung, Bebauungstiefe max. 12,5m.
d) Die 2-geschossige Bebauung an der Straße "Am Hasenberg" und Geulenstraße und südlich der Viersener Straße. Satteldach, 35° Neigung, Bebauungstiefe max. 11,5m.

Zu b) und d)
Bei der Schließung von Baulücken sind Dachneigung und Gestaltung der Außenfronten der vorhandenen Bebauung anzupassen.
e) Die 3- und 4-geschossige Bebauung südlich der Viersener- und Kerster Straße. Satteldach mit 25° Neigung, ohne Ausbau und Aufbauten. Bebauungstiefe max. 12,5m.
f) Die 7-geschossige Bebauung einschl. 2-geschossiger Gewerbehof, sowie 8-geschossige Gebäude mit 1-geschossigen Ladenstrak an der Kerster Straße. Flachdach Bebauungstiefe max. 13,0m.

Dächer
Satteldächer sind mit möglichst dunklen tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Außenanlagen
Vorgärten sind nur mit einem Radwegkantenstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.
Einfriedigungen sind straßenweise einheitlich durchzuführen (Waldlattenzaun, senkrecht oder diagonal, max. 0,80m hoch). Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schlanken Eisenposten, max. 0,80m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Garten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung in der Straßenfluchtlinie. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 124

Blatt 3

Gemarkung Neuß
Flur 48,49
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand	Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen		
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Zerfallenes Gebäude Abbruch geplante Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden: Straßenbegrenzungslinie, Baulinie, Baugrenze, vorg. Flurabkengrenze, Flurabkengrenze geplant: Plangebietsgrenze, Kreisgrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Abgrenzung der Baugebiete 	<ul style="list-style-type: none"> Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Darfgelände Mischgebiet Kerngebiet <p>Beispiel: MI Wg GRZ 0,3 GFZ 0,9 GRZ GFZ</p> <p>Grundflächenzahl Geschosflächenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Geschoszahl alter Gebäude neuer</p>	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden: öffentliche Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, öffentliche Wasserfläche, private Wasserfläche geplant: öffentliche Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, öffentliche Wasserfläche, private Wasserfläche 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden: Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal geplant: alle Höhen über Neuß 		
<p>Entworfen: Stadtbauleitung Neuß, den 4.12.1967 Der Oberstadtdirektor I. V.: <i>[Signature]</i> I. A.: <i>[Signature]</i> Stadtdirektor</p> <p>Angefertigt: Verm.- u. Katastralamt Neuß, den 4.12.1967 Der Oberstadtdirektor I. V.: <i>[Signature]</i> I. A.: <i>[Signature]</i> Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 1.12.1967 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> Städt. Vermessungsdirektor</p> <p>Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 12.12.1967 aufgestellt worden.</p> <p>Neuß, den 1.12.1967 Der Rat der Stadt <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> Stadtverordneter</p>	<p>Nach ortüblicher Bekanntmachung am 29.11.1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 2.12.1967 bis 2.1.1967 öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Neuß, den 30.1.1967 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> I. V.: <i>[Signature]</i></p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 11.1.1967 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den 20.1.1967 Der Rat der Stadt <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i> Stadtverordneter</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Neuß, den 20.1.1967 Der Regierungspräsident Im Auftrage: <i>[Signature]</i></p>	<p>Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 4.12.1967 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 15.12.1967 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuß, den 27.1.1967 Der Oberstadtdirektor <i>[Signature]</i></p>

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 124 für das Gebiet „Jröne Meerke,,

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 15.01.1969

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan entsprechend §§ 3 (Reines Wohngebiet), 4 (Allgemeines Wohngebiet) und 6 (Mischgebiet) der BauNVO festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschoßflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. 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 der BauONW. Sämtliche Bauanlagen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Die Außenfronten der 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 sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

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

Für die Baugruppen gelten nachstehende Bestimmungen:

- a) Die 2-geschossige Bebauung an der verlängerten Mecklenburger Straße (Südseite) Schemabauweise mit Flachdach, innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bebauungstiefen jeweils gleich sein.
- b) Die 1-geschossige Bebauung an der Straße „An der Rehhecke“ und verlängerte Mecklenburger Straße, Nordseite.
Freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach. 35° Neigung, Bebauungstiefe max. 11,5 m.
- c) Die 3-u.4-geschossige Bebauung an der Venloer Straße.
Satteldach, 25° Neigung, Bebauungstiefe max. 12,5 m.
- d) Die 2-geschossige Bebauung an der Straße „ Am Hasenberg „ und Geulenstraße und südlich der Viersener Straße.
Satteldach, 35° Neigung, Bebauungstiefe max. 11,5 m.

Zu b) und d)

Bei der Schließung von Baulücken sind Dachneigung und Gestaltung der Außenfronten der vorhandenen Bebauung anzupassen.

- e) Die 3- und 4- geschossige Bebauung südlich der Viersener- und Kaarster Straße.
Satteldach mit 25° Neigung, ohne Ausbau und Aufbauten.
Bebauungstiefe max. 12,5 m.
- f) Die 7- geschossige Bebauung einschl. 2- geschossiger Gewerbehof, sowie 8- geschossige Gebäude mit 1- geschossigem Ladentrakt an der Kaarster Straße.
Flachdach Bebauungstiefe max. 13,0 m.

Dächer

Satteldächer sind mit möglichst dunklen tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Außenanlagen

Vorgärten sind nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.

Einfriedigungen sind straßenweise einheitlich durchzuführen (Waldlattenzaun, senkrecht oder diagonal, max. 0,80 m hoch).

Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schlanken Eisenpfosten, max. 0,80 m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken.

Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Garten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung in der Straßenfluchtlinie.

Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.