



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 137 für das Gebiet an der Hundsdorferstraße

1.) Nutzung
Für die Planausweisung "allgemeines Wohngebiet" gelten die Bestimmungen des § 4 der Bauordnung von 26.6.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4. - 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschosshöhe in Plan festzulegen.

2.) Bauliche Gestaltung
Die Festsetzungen über die Bauausweisung beruhen auf § 9 (2) BBAuG und § 4 der 1. DVO zum BBAuG sowie § 103 der BauNVO. Grundsätzliche Bauten sollen Ausdruck einer geschlossenen, selbständigen Bauausweisung und vertikaler Durchbildung sein. Sie sind in Ziegelfarbe oder Ziegelverkleidung zu errichten. Sich dem Bau einordnende anderartige Bauten sind zugelassen. Die im Plan festgesetzten Höhen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze. Die Wohnungsbaupflichtnormen sind zu beachten. Auf den Baugrundstücken nördlich der Hundsdorferstraße sind die Häuser ein Hauptgeschoss mit Flachdächern zu errichten. Wenn es die städtebauliche Situation erlaubt, kann ein- oder zweigeschossige ein- bis zwei- bis dreigeschossige Häuser errichtet werden. Vertikale Ausrichtung sind zugelassen, soweit sie sich harmonisch in den Gesamteindruck der Siedlung einfügen. Die Bauhöhe ist von der Baulinie zu messen und soll innerhalb von Gebäudengruppen gleich sein. Sie soll bei ein- oder zweigeschossigen Häusern 11,00 m nicht überschreiten, bei zwei- und dreigeschossigen Häusern max. 11,50 m betragen.

3.) Dächer (Siehe Seite 51)
allgemein ist ein Anbau des Dachgeschosses nicht zulässig. Die Häuser der zwei- und dreigeschossigen Häuser sollen eine Neigung von 30° erhalten. Sie sind mit dunklen Pflanzen eindecken. Grüne Pflanzen sind nicht statthaft. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

4.) Außenanlagen
Vorgrünen sind grundsätzlich nur durch einen Maßstabkantein abzugrenzen und abgrenzen. Eine Randbegrünung innerhalb dieser Flächen ist nicht statthaft. Einriederungen auf den Hochbühnen können durch einen max. 0,80 m hohen Hochbühnenrand an schmalen Eisenbahnen errichtet werden, der jedoch nur bis zur Hinterfront der Häuser geführt werden darf und durch Pflanzung zu verdecken ist.

Die zweigeschossigen Reiheneigenheime bilden eine Einheit und müssen in der Verwendung des Materials sowie in der Gesamtgestaltung harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Neubauten in Reihenhäusern haben sich den vorhandenen Nachbarbauten anzupassen. Kellergruben sind grundsätzlich nicht statthaft. Bei Planstücken mit der Bezeichnung "II + G." können Garagen in Sockelgeschosseinrichtungen errichtet werden.

Alle übrigen Garagen sind so zu bauen, wie sie der Plan ausweist und mit einem Flachdach zu versehen.

Neuß, den ... 1968
Der Oberstadtdirektor
Stadtplannungsamt

Neuß, den 30. Okt. 1968
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt

Neuß, den 2.3.1967
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister

Neuß, den 4.5.1966
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Vermessungsamt

Neuß, den 2.3.1967
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister

Neuß, den 4.5.1966
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Vermessungsamt

Neuß, den 17.7.1967
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister

Neuß, den 13.11.1969
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

1. Ausfertigung

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 137

Gemarkung Neuß
Flur 21
Maßstab 1 : 1000

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> WR Kleinstsiedlungsgebiet WA reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: WR 10 GRZ 02 GFZ 04 GRZ 03 GFZ 07 Grundflächenzahl Geschößflächenzahl Baumassenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Vollgeschosshöhe 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden geplant Ragenwasserkanal Schulwasserkanal Höhe über NN Garagen Stellplätze öffentl. Parkplätze
<p>Entworfen: Stadtplannungsamt Neuß, den 4.5.1966 Der Oberstadtdirektor I. A.: [Signature]</p> <p>Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 4.5.1966 Der Oberstadtdirektor I. A.: [Signature]</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 4.5.1966 Der Oberstadtdirektor Im Auftrag Vermessungsamt</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 25.5.1966 aufgestellt worden.</p> <p>Neuß, den 2.3.1967 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.4.1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAuG in der Zeit vom 5.5.1967 bis 5.6.1967 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neuß, den 6.6.1967 Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG LV. mit § 28 GO NW am 17.7.1967 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den 17.7.1967 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAuG mit Verfüugung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Neuß, den 13.11.1969 Der Oberstadtdirektor Im Auftrag</p>				

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 137 für das Gebiet an der Humboldtstraße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 02.11.1968

1.) Nutzung

Für die Planausweisung „allgemeines Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.6.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4. – 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahl im Plan festgelegt.

2.) Bauliche Gestaltung

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

Sämtliche Bauten sollen Ausdruck einer anständigen, zeitgemäßen Baugesinnung und werkge-rechter Durchbildung sein. Sie sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendung zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zugelassen.

Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.
Die Wohnungsbaupflichtnormen sind zu beachten.

Auf den Baugrundstücken nordöstlich der Dunantstraße sind die Häuser als Bungalows mit Flachdächern zu errichten. Wenn es die städtebauliche Situation erlaubt, kann ausnahmsweise ein Teil des Hauses zweigeschossig gebaut werden. Fertighäuser sind zugelassen, soweit sie sich harmonisch in das Gesamtbild der Siedlung einfügen.

Die Bebauungstiefe ist von der Baulinie zu messen und soll innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein. Sie soll bei eingeschossigen Häusern 11,00 m nicht überschreiten, bei zwei- und mehrgeschossigen Häusern max. 11,50 m betragen.

Die zweigeschossigen Reiheneigenheime bilden eine Einheit und müssen in der Verwendung des Materials sowie in der Gesamtgestaltung harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Neubauten in Baulücken haben sich den vorhandenen Nachbarbauten anzupassen.

Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft. Bei Flurstücken mit der Bezeichnung „II + G.“ können Garagen im Sockelgeschoß errichtet werden.

Alle übrigen Garagen sind so zu bauen, wie sie der Plan ausweist und mit einem Flachdach zu versehen.

3.) Dächer

Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14. März 1968 – 34.3.12.08 – geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.

Aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten am 14. März 1968 – 34.3.12.08 – wurde der Absatz 3 (Dächer) Satz 1 der Textlichen Festsetzungen gestrichen.

Die Dächer der zwei- und mehrgeschossigen Häuser sollen eine Neigung von 30 ° erhalten. Sie sind mit dunklen Pfannen einzudecken. Grüne Pfannen sind nicht statthaft. Traufausbildung be-nachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

4.) Außenanlagen

Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung innerhalb dieser Flächen ist nicht statthaft.

Einfriedigungen auf den Nachbargrenzen können durch einen max. 0,80 m hohen Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten errichtet werden, der jedoch nur bis zur Hinterfront der Häuser geführt werden darf und durch Bepflanzung zu verdecken ist.

Baugrundstücke mit zurückliegender Bebauung (nordöstlich der Dunantstraße) können ebenfalls durch einen Maschendrahtzaun, 0,80 m hoch, eingefriedigt werden. Er ist durch Bepflanzung zu verdecken. Die Einfriedigung zur Kölner Straße hin muß lückenlos sein.

Eine unmittelbare Zugangsmöglichkeit vor den nordöstlichen Gärten in die Grünanlage des Scheibendamms ist nicht statthaft.