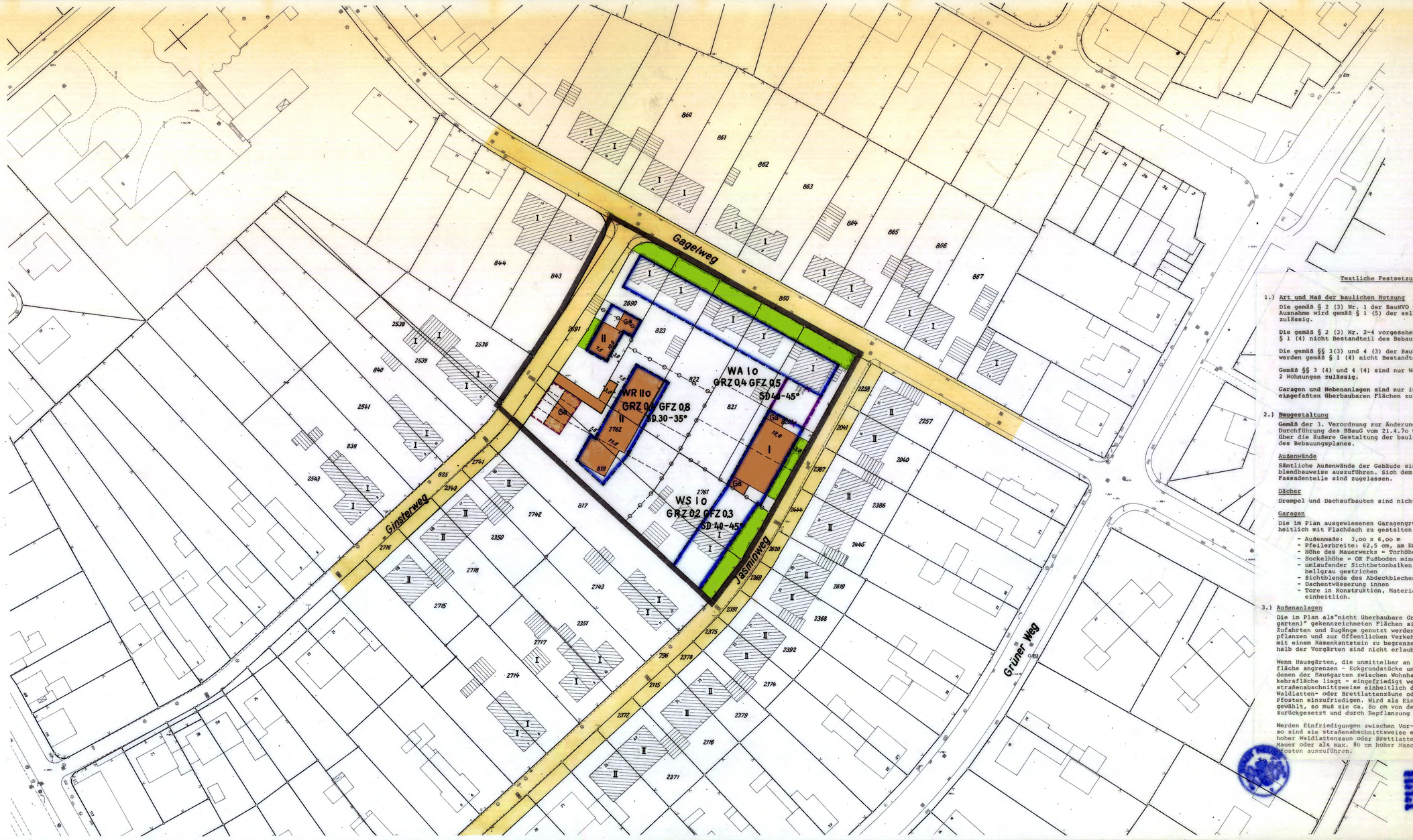

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 143/2

Ergänzungsplan

Gemarkung Neuss
Flur 21
Maßstab 1:500

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237)

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- Gebäudevorschlag

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- vorg. Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet

Beispiel: WR II o GRZ 0,4 GFZ 0,8

Gewerbegebiet
Industriegebiet
Wochenendhausgebiet
Sondergebiet
Sockelgeschoß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl
o offene Bauweise
Baumassenzahl
geschlossene Bauweise
II Vollgeschoßzahl (Höchstgrenze)
Vollgeschoßzahl (zwingend)

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Zufahrten zu Garagen u. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- öffentliche Grünfläche
- Nicht überbaub. Grundstücksfl. (Vorgarten)
- öffentliche Wasserfläche
- private Wasserfläche
- Verkehrsfläche

Sonstige Signaturen

SD Satteldach
RW Regenwasserkanal
SW Schmutzwasserkanal
49,50 Höhe über NN
Ga Garagen oder
St Stellplätze
P öffentl. Parkplätze

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 1.3.1972
Der Oberstadtdirektor
Städt. Oberbaudirektor — Städt. Oberbaudirektor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 1.3.1972
Der Oberstadtdirektor
I.V. Stadtkämmerer — Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 1.3.1972
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 21.4.1972 aufgestellt worden.
Neuß, den 7.6.1972
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister — Stadtverordneter — Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.12.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 12.12.1972 bis 12.1.1973 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 13.3.1973
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 23.2.1973 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 14.3.1973
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister — Stadtverordneter — Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 1.2.74
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 1.2.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 6.12.1974 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 6.3.1975
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.2.1973 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 13.3.1973
Städt. Vermessungsdirektor

Textliche Festsetzungen

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 2 (3) Nr. 1 der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) der selben Verordnung ganz allgemein zulässig.

Die gemäß § 2 (3) Nr. 2-4 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß §§ 3(3) und 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß §§ 3 (4) und 4 (4) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefaßten überbaubaren Flächen zulässig.

2.) Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.7o werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außenwände

Sämtliche Außenwände der Gebäude sind in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

Dächer

Drempel und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.

- Außenmaße: 3,oo x 6,oo m
- Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm
- Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,125 cm
- Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 1o cm über Straßenhöhe
- umlaufender Sichtbetonbalken 32 cm einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
- Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
- Dachentwässerung innen
- Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

3.) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgarten)" gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten und Zugänge genutzt werden, nur niedrig zu bepflanzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, lediglich mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen - Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 8o cm hohe Waldlatten- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 8o cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 8o cm hoher Waldlattenzaun oder Brettlattenzaun, als max. o,8 m hohe Mauer oder als max. 8o cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen.

143/2

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.143/2
- Ginsterweg – Gagelweg - Jasminweg -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 06.12.1974* *Es gilt die BauNVO 1968*

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 2 (3) Nr. 1 der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung ganz allgemein zulässig.

Die gemäß § 2 (3) Nr. 2-4 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß §§ 3(3) und 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß §§ 3 (4) und 4 (4) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefaßten überbaubaren Flächen zulässig.

2.) Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.7o werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außenwände

Sämtliche Außenwände der Gebäude sind in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

Dächer

Drempel und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.

- Außenmaße: 3,00 x 6,00 m
- Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm
- Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,125 cm
- Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
- umlaufender Sichtbetonbalken 32 cm einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
- Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
- Dachentwässerung innen
- Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

3.) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgarten)" gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten und Zugänge genutzt werden, nur niedrig zu bepflanzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, lediglich mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen - Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Waldlatten- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 8o cm hoher Waldlattenzaun oder Brettlattenzaun, als max. 0,8 m hohe Mauer oder als max. 8o cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen.