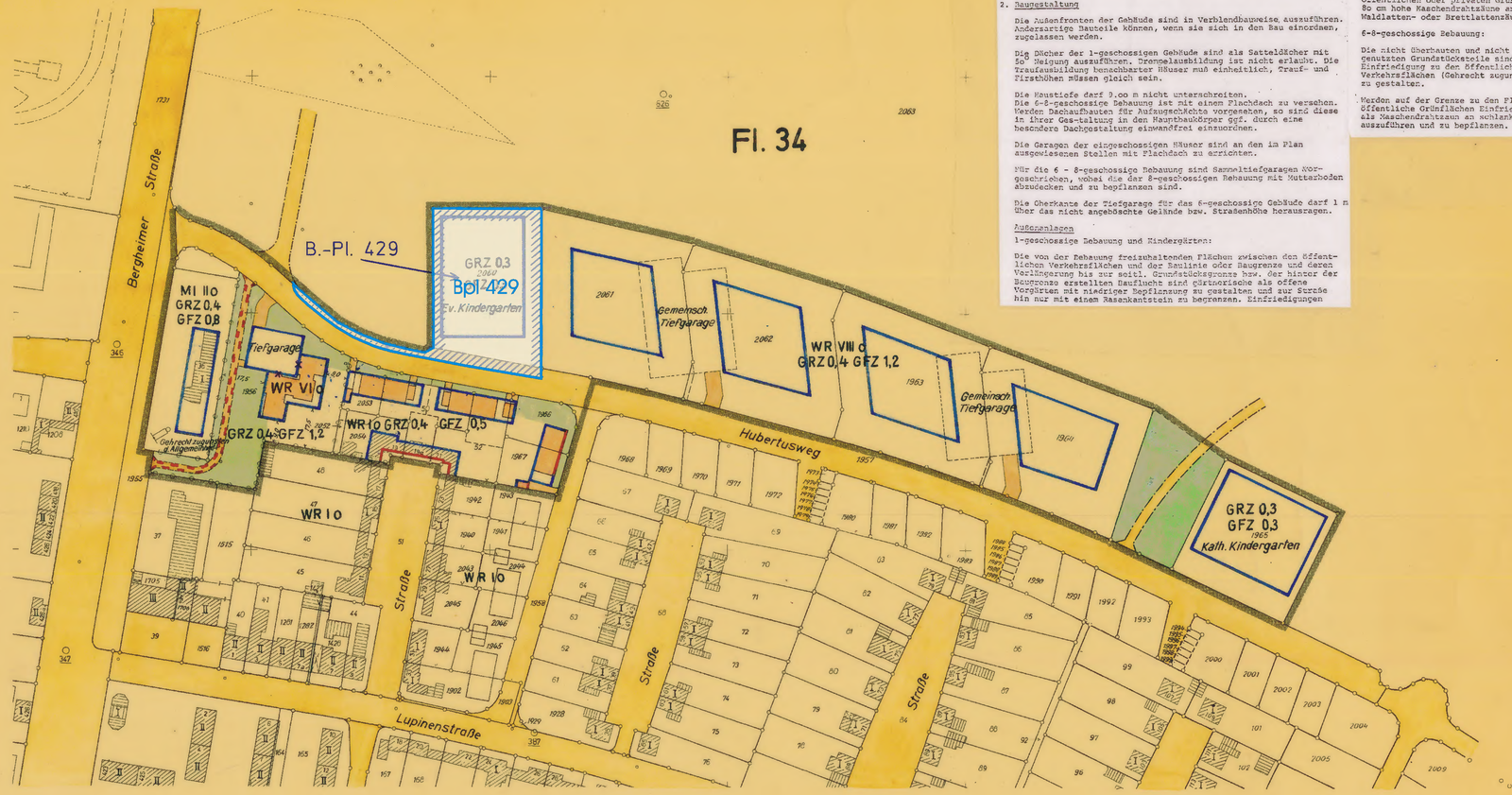

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 160

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW.

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Ergänzungsplanes.

2. Baugestaltung

Die Außenfronten der Gebäude sind in Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile können, wenn sie sich in den Bau einordnen, zugelassen werden.

Die Dächer der 1-geschossigen Gebäude sind als Satteldächer mit 50° Neigung auszuführen. Drempelausbildung ist nicht erlaubt. Die Traufausbildung benachbarter Häuser muß einheitlich, Traufe- und Firsthöhen müssen gleich sein.

Die Haustiefe darf 9.00 m nicht unterschreiten.
Die 6-8-geschossige Bebauung ist mit einem Flachdach zu versehen. Werden Dachaufbauten für Aufzugsschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptbaukörper gef. durch eine besondere Dachgestaltung einwandfrei einzuordnen.

Die Garagen der eingeschossigen Häuser sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

Für die 6 - 8-geschossige Bebauung sind Sammeltiefgaragen vorgeschrieben, wobei die der 8-geschossigen Bebauung mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen sind.

Die Oberkante der Tiefgarage für das 6-geschossige Gebäude darf 1 m über das nicht angeböschte Gelände bzw. Straßenhöhe herausragen.

Außenanlagen

1-geschossige Bebauung und Kindergärten:

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Baufluchtlinie sind gärtnerische als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze 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. 80 cm hohe Wald- oder Brettlattenzäune, als max. 50 cm hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grundflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

6-8-geschossige Bebauung:

Die nicht überbauten und nicht als private Verkehrsflächen genutzten Grundstücksteile sind als offene Grünflächen ohne Einfriedigung zu den öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) hin zu gestalten.

Werden auf der Grenze zu den Flächen für die Landwirtschaft bezw. öffentliche Grünflächen Einfriedigungen vorgesehen, sind sie als Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten max. 80 cm hoch auszuführen und zu bepflanzen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 160

Ergänzungsplan Nr. 1

Gemarkung Neuss
Flur 34
Maßstab 1:1000

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

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- geplante Gebäude

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

vorhanden	geplant
Straßenbegrenzungslinie	
Baulinie	
Baugrenze	
vorg. Flurstücksgrenze	
Flurstücksgrenze	

- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

WR
- Kleinsiedlungsgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet

MI
- Mischgebiet
- Kerngebiet

Beispiel: WR I o GRZ 0,4 GFZ 0,5

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet *
- Wochenendhausgebiet
- Sondergebiet
- Sockelgeschoß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- O offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- VIII Vollgeschoßzahl (Höchstgrenze)
- Vollgeschoßzahl (zwingend)

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

vorhanden	geplant
öffentliche Verkehrsfläche	
private Verkehrsfläche	
öffentliche Grünfläche	
private Grünfläche (Vorgarten)	
öffentliche Wasserfläche	
private Wasserfläche	

Sonstige Signaturen

vorhanden	geplant
Regenwasserkanal	
Schmutzwasserkanal	
49.50 Höhe über NN	
G Garagen	
St Stellplätze	
P öffentl. Parkplätze	

Gehrecht zugunsten d. Allgemeinheit

Neuß, den 1.10.1969
Der Oberstadtdirektor
Im Vertretung:
Beigeordneter

Entworfen: Stadtplanungsamt, Im Auftrage: Städt. Baudirektor
Angefertigt: Vermess.- u. Katasteramt, Im Auftrage: Städt. Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 1.10.1969
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Obervermessungsrat
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 22.10.1969 aufgestellt worden.
Neuß, den 24.10.1969
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister Stadtverordneter
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8.11.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 17.11.1969 bis 17.12.1969 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 29.12.1969
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 19.2.1970 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 20.2.1970
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister Stadtverordneter
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 30.7.1970
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die in öffentlicher Form eingeleitete Anderung wurde durch das Ratsbeschluß vom 19.2.1970 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuß, den 2.6.1970
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Obervermessungsrat

Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 30.7.1970 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 25.8.1970 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 7.10.1970
Der Oberstadtdirektor:

160/1

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr.1 zum Bebauungsplan Nr. 160
- Hubertusweg, Bergheimer Str. -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 25.08.1970* *Es gilt die BauNVO 1968*

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW.

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Aussenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

   Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Ergänzungsplanes.

2. Baugestaltung

   Die Außenfronten der Gebäude sind in Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile können, wenn sie sich in den Bau einordnen, zugelassen werden.

   Die Dächer der 1-geschossigen Gebäude sind als Satteldächer mit 50° Neigung auszuführen. Drempelausbildung ist nicht erlaubt. Die Traufausbildung benachbarter Häuser muß einheitlich; Drauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

   Die Haustiefe darf 9,00 m nicht unterschreiten.
   Die 6 - 8-geschossige Bebauung ist mit einen Flachdach zu versehen. Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptbaukörper ggf. durch eine besondere Dachgestaltung einwandfrei einzuordnen.

   Die Garagen der eingeschossigen Häuser sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

   Für die 6 - 8-geschossige Bebauung sind Sammeltiefgaragen vorgeschrieben, wobei die der 8-geschossigen Bebauung mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen sind.

   Die Oberkante der Tiefgarage für das 6-geschossige Gebäude darf 1 m über das nicht angeböschte Gelände bzw. Straßenhöhe herausragen.

   Außenanlagen

   1-geschossige Bebauung und Kindergärten:

   Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht sind gärtnerische als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze 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. 80 cm hohe Wald- oder Brettlattenzäune, als max. 80 cm hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grundflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

6 - 8-goschossige Bebauung:

Die nicht überbauten und nicht als private Verkehrsflächen genutzten Grundstücksteile sind als offene Grünflächen ohne Einfriedigung zu den öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) hin zu gestalten.

Werden auf der Grenze zu den Flächen für die Landwirtschaft bzw. öffentliche Grünflächen Einfriedigungen vorgesehen, sind sie als Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten max. 80 cm hoch auszuführen und zu bepflanzen.