

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 und 5 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4 (4) der BauNVO sind im WA Io, WA Iio und WS Iio-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 21 a (5) der BauNVO können als Ausnahme die zulässigen Geschosflächen um die Flächen der vollständig unter der Geländeoberfläche erstellten Garagen erhöht werden.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund des § 103 (3) der BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV.NW S. 299) folgende Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes:

a) Außenwände

Stämmliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Im WA Io, WA Iio und WS Iio-Gebiet sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und Dremel bis zu einer Höhe von 0,50 m Höhe zulässig.

c) Garagen

Im WR II IV-Gebiet sind die erforderlichen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen unterzubringen.

Das Dach der Tiefgarage ist zu begrünen; sie können ausnahmsweise auch für die notwendigen Kinderspielflächen nach § 10 (2) der BauONW hergerichtet werden. Die Oberkante der Tiefgarage kann maximal 1,0 m über das angrenzende Gelände bzw. die angrenzende Verkehrsfläche herausragen.

d) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun oder Mauer maximal 1,0 m hoch; ausnahmsweise sind Maschendrahtzäune mit grüner Kunststoffbeschichtung maximal 1,0 m hoch zulässig.

Rückwärtige oder seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten bzw. zur öffentlichen Grünfläche hin:

Maschendrahtzäune maximal 1,0 m hoch.



Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 169/3

Gemäß dem Bundesgesetz vom 23. 6. 1960 (BGB. I S. 341) der Bauplanungsordnung vom 26. 11. 1960 (BGB. I S. 1237) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGB. I S. 20).

Maßstab 1:1000

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 169.

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachricht, Übernahme u. Darstellung
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen 39,28 Höhen über NN	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 135 Flurstücknummer (Beispiel) Nutzungsgrenze WOHNBAUFLÄCHEN GE - Industriegebiet GI - Industriegebiet WA - allgemeines Wohngebiet GEMISCHTE BAUFLÄCHEN MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Kerngebiete SONDERBAUFLÄCHEN S - Sonderbauflächen SW - Wochenendausgangsbereiche SO - Sondergebiete	offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Baulinien Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) Flachdach Satteldach Dachneigung (Beispiel) 45° Gebäude mit Geschoszahlverhältnis	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III/III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) 1,8 Brunnenzahl (BMZ)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zer- und Ausfahrtverbot Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spieleplatz Dauerklinggarten Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Planbegrenzungen Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Gr GGa St TGA Gch, Fahr- u. Leitungsrecht Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Freizeitanlagen mit Schutzstreifen Stützpunkte für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rheinschutz Wasserschutzzone Flächen für Bannanlagen
Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 5. 6. 1975 Der Oberstadtdirektor 1. Bürgermeister 2. Bürgermeister Angefertigt: Vergr.- u. Katasteramt Neuss, den 5. 6. 1975 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Neuss, den 5. 6. 1975 Der Oberstadtdirektor	Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung - Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuss, den 5. 6. 1975 Der Oberstadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 31. 5. 1974 aufgestellt worden. Neuss, den 31. 5. 1975 Der Oberbürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12. 6. 1975 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 20. 6. 1975 bis 21. 7. 1975 einschließlich öffentlich ausliegen. Neuss, den 7. 4. 1976 Der Oberstadtdirektor	Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 27. 2. 1976 als Satzungsbeschluss geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Neuss, den 27. 2. 1976 Der Oberbürgermeister	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GG NW am 27. 2. 1976 als Satzung beschlossen. Neuss, den 27. 2. 1976 Der Oberbürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verlautbarung vom heutigen Tage genehmigt worden. Neuss, den 27. 2. 1976 Der Oberbürgermeister	Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung der Regierungspräsidenten vom 4. 10. 1976 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 3. 10. 1981 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuss, den 4. 10. 1976 Der Regierungspräsident	IX Nachricht, Übernahme u. Darstellung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/3

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.10.1981 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 und 5 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4 (4) der BauNVO sind im WA Io, WA Ilo und WS Ilo-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 21 a (5) der BauNVO können als Ausnahme die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen der vollständig unter der Geländeoberfläche erstellten Garagen erhöht werden.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund des § 103 (3) der BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV.NW S. 299) folgende Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes:

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Im WA Io, WA Ilo und WS Ilo-Gebiet sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m Höhe zulässig.

c) Garagen

Im WR II IV-Gebiet sind die erforderlichen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen unterzubringen.

Das Dach der Tiefgarage ist zu begrünen; sie können ausnahmsweise auch für die notwendigen Kinderspielplätze nach § 10 (2) der BauONW hergerichtet werden. Die Oberkante der Tiefgarage kann maximal 1,0 m über das angrenzende Gelände bzw. die angrenzende Verkehrsfläche herausragen.

d) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen:

Waldlattenzaun oder Mauer maximal 1,0 m hoch; ausnahmsweise sind Maschendrahtzäune mit grüner Kunststoffbeschichtung maximal 1,0 m hoch zulässig.

Rückwärtige oder seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten bzw. zur öffentlichen Grünfläche hin:

Maschendrahtzäune maximal 1,0 m hoch.