Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 170 – Steinstraße –

1.) Art der baulichen Nutzung

siehe Seite 5

~~Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend §§ 3 und 4 BauNVO vom 26.6.1962 als Reines bezw. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.~~

2.) Maß der baulichen Nutzung

siehe Seite 5

~~Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend §§ 16 – 20 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse, ~~sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen im Plan festgelegt. Die~~ zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder über- noch unterschritten werden.~~

3.) Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend §§ 22/23 BauNVO vorgeschrieben. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, wie im Plan festgelegt, zu errichten.

Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, ist die Bebauungstiefe von der Baulinie aus zu messen. Sie muß bei Doppelhäusern und innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein und darf 11,50 m nicht über- und 10 m nicht unterschreiten.

Die Garagen sind grundsätzlich an den ausgewiesenen Stellen als Gruppengaragen zu errichten.

4.) Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG i.d.F. der 1. Durchführungsvo zum BBauG in Verbindung mit § 103 der Bauo NW. Sämtliche Bauanlagen müssen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung sein.

Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich den Gebäuden einordnen, werden zugelassen.

Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der architektonischen Gestaltung und in der Materialverwendung aufeinander abzustimmen.

Die eing und zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern mit ca. 30° Neigung zu errichten. Dachaufbauten (Gauben), Drempelausbildung und der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

Die Dächer sind mit dunklen, möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Traufe- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein. Sie sind auch unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude aufeinander abzustimmen.
Garagen sind mit Flachdach zu errichten. Bei Grenzbebauung sind die Dachflächen der Garagen innen zu entwässern.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie bezw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind gärtnerisch als 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.

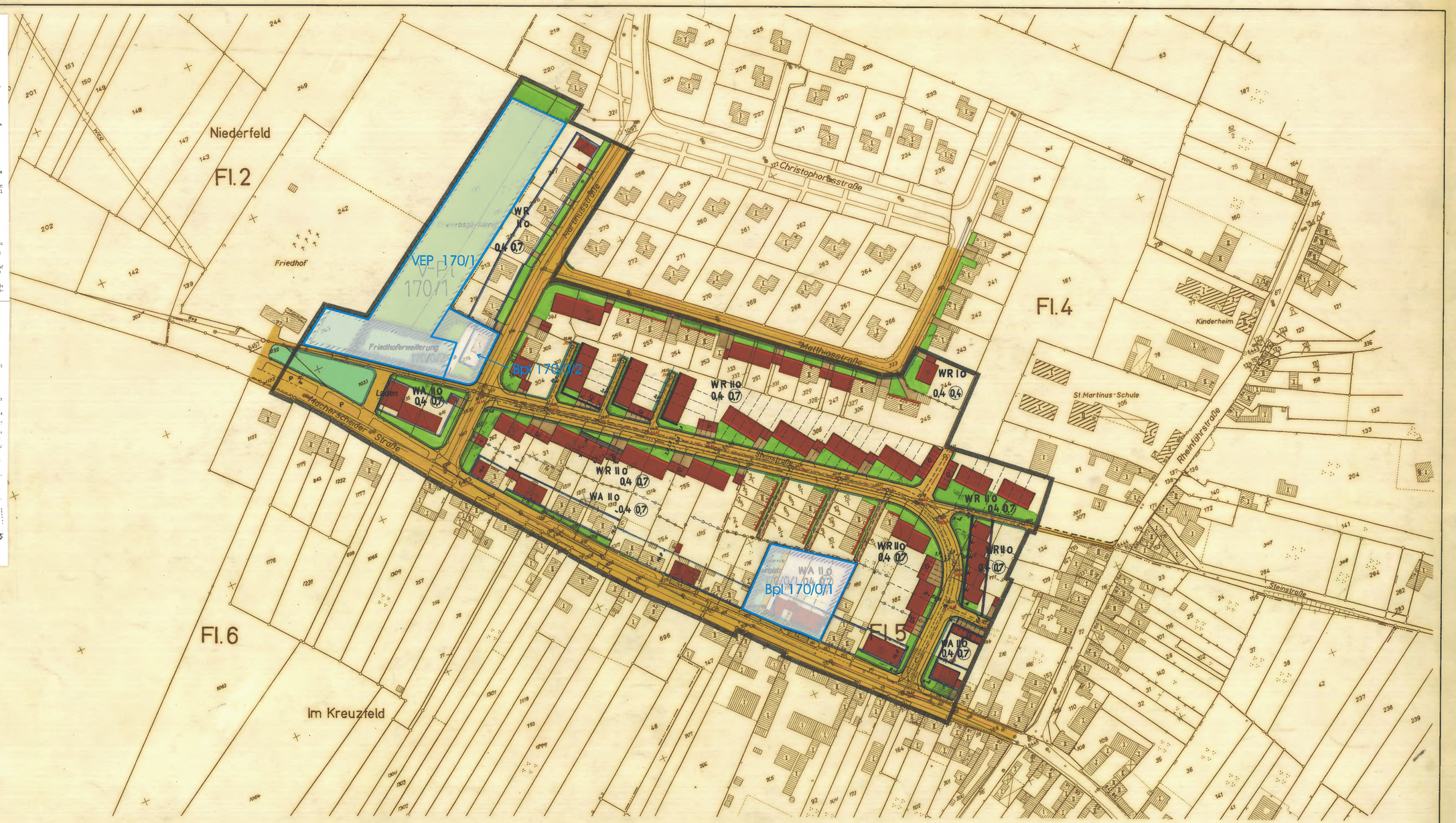
Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Wald- oder Brettlattenzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelroh- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten auszuführen.

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

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 5.11.1968 -Abt.: 34.3-12.00- wurden die Textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

1) Die Abs. 1 und 2 (Satz 1) werden gestrichen.

2) Der Abs. 2 (Satz 2) wurde wie folgt geändert:
Das Wort "dort" wurde durch die Worte "im Bebauungsplan" geändert.



1. Ausfertigung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 170

Gemarkung Uedesheim
Flur 2,4,5 u.6
Maßstab 1:1000

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; WA allgemeines Wohngebiet; Dorfgebiet; Mischgebiet; Kerngebiet; Gewerbegebiet; Industriegebiet; Wochenendhausgebiet; Sondergebiet; Sockelgeschoß. Beispiel: WA II o 0,4 0,7. 0,4 Grundflächenzahl; 0,7 Geschoßflächenzahl; Baumassenzahl; o offene Bauweise; geschlossene Bauweise; I, II Vollgeschoßzahl alter / neuer Gebäude

Erschließungs- u. Verkehrsflächen: vorhanden / geplant – öffentliche Verkehrsfläche; private Verkehrsfläche; öffentliche Grünfläche; nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten); öffentliche Wasserfläche; private Wasserfläche

Sonstige Signaturen: vorhanden / geplant – Regenwasserkanal; Schmutzwasserkanal; Höhe über NH; G Garagen; St Stellplätze; P öffentl. Parkplätze

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.6.1968.
Neuß, den 10.9.1968
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Städt. Obervermessungsrat

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 6.9.1967
i.V.: Beigeordneter – Der Oberstadtdirektor i.A.: Städt. Baudirektor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 6.9.1967
i.V.: Beigeordneter – Der Oberstadtdirektor i.A.: Vermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 6.9.1967
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Vermessungsrat
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 6.10.1967 aufgestellt worden.
Neuß, den 9.3.1968
Der Rat der Stadt – Oberbürgermeister – Stadtverordneter – Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 7.3.1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 11.3.1968 bis 11.4.1968 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 16.4.1968
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 26.6.1968 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 26.6.1968
Der Rat der Stadt – Oberbürgermeister – Stadtverordneter – Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 5. 12. 1968
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 5.12.1968 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 3.1.1969 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 3.1.1969
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung:
Stadtdirektor

Druck: Willy Größchen, Dortmund

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 170
- Steinstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 03.01.1969* *Es gilt die BauNVO 1968*

1.) Art der baulichen Nutzung

***** *gestrichen*

2.) Maß der baulichen Nutzung

***** Die im Bebauungsplan ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder über- noch unterschritten werden.

3.) Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend §§ 22/23 BauNVO vorgeschrieben.
Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, wie im Plan festgelegt, zu errichten.

Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, ist die Bebauungstiefe von der Baulinie aus zu messen. Sie muß bei Doppelhäusern und innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein und darf 11,50 m nicht über- und 10 m nicht unterschreiten.

Die Garagen sind grundsätzlich an den ausgewiesenen Stellen als Gruppengaragen zu errichten.

4.) Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG und § 4 der 1. DurchführungsVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW. Sämtliche Bauanlagen müssen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung sein.

Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.

Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der architektonischen Gestaltung und in der Materialverwendung aufeinander abzustimmen.

Die ein- und zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern mit ca. 30° Dachneigung zu errichten. Dachaufbauten (Gaupen), Drempelausbildung und der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

Die Dächer sind mit dunklen, möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein. Sie sind auch unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude aufeinander abzustimmen.
Garagen sind mit Flachdach zu errichten. Bei Grenzbebauung sind die Dachflächen der Garagen innen zu entwässern.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind gärtnerisch als 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 hoher Wald- oder Brettlattenzaun, als max. 1 m hoher Mauer in Ziegelroh- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten auszuführen.

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

**** Die aufgrund der Verfügung (Akz.: 34.3-12.08) der Bez. Reg. Düsseldorf vom 05.12.1968 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***