



Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1988 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 vorgesehene Ausnahme wird im WA III/II-ID-Gebiet allgemein zulässig.
Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 5 und 6 vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht zulässig.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Baugestaltung**
Gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.
a) **Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbau oder Ziegelverblende auszuführen. Andersartige Bauteile sind zulässig, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.
b) **Dächer**
Im WR I + ID - Gebiet sind Dachaufbauten, außer Schopfgiebeln bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufbreite zulässig; Dächer bis zu einer Höhe von 60 cm. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen sowie Traufausbildung untereinander gleich sein.
c) **Garagen**
Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Garagengruppen und aneinandergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
Im einzelnen wird vorgeschrieben:
- Eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion
- Eine einheitliche Traufausbildung einschließlich Dachanschlusses
- Dachentwässerung: senkrecht
- Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe
d) **Außenanlagen**
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanstein zu begrenzen. Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingegrenzt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Weidenzäune auszuführen.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als maximal 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Plots ausgeführt werden.
Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so sind sie als maximal 80 cm hohe Mauern, Weidenzäune oder Maschendrahtzäune auszuführen.
Zur Abschirmung gegen Immissionen sind zur Straße „Mittlerer Ring“ und zur Begrenzung der Hofbereiche im SO 1g - Gebiet Einfriedigungen, außer Maschendraht, bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

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

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 176/2 <small>gemäß dem Bundesgesetz vom 23. 6. 1985 (BGBI. I S. 241) der Baugesetzgebung vom 26. 11. 1988 (BGBI. I S. 1237) in Verbindung mit der Planstellenverordnung vom 10. 1. 1995 (BGBI. I S. 2)</small>	I Bestandsangaben 		II Art der baulichen Nutzung WOHNBAUFLÄCHEN WS - Siedlungsgebiet WR - reines Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet GENÜSSLICHE BAUFLÄCHEN MD - Dorfgebiete MI - Mischgebiete MK - Mergelgebiete SONDERBAUFLÄCHEN S - Sonderbaufälligkeiten SW - Wochenendhausgebiete SO - Sondergebiete		III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Beulinen Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) FD Flachdach SD Satteldach 45° Dachneigung (Beispiel) Flurteilung Gebäude mit Geschichtshochhaus		IV Maß der baulichen Nutzung III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) ID ein als Höchstmaß anzurechnendes Dachgeschoss		V Verkehrsflächen Beulinen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrtverbot Öffentliche Parkflächen Straßenbahn geplant Leitlinien (Vorschlag) A Autobahnhalle		VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post		VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Dauerhalbgärten Friedhof Pflanzgebiet		VIII Sonstige Festsetzungen Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Hochspannungstrasse mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen) Plangebietsgrenze Abgrenzung unerschaffter Nutzung Garagen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze Tiefgarage Gsh., Fahr- u. Leitungsrecht		IX Nachricht, Übernahme u. Darstellung Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rhein/erschützt Wasserschutzzone Flächen für Bäderanlagen	
	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 Bebauungsplans Nr. 176/1/76/1	Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 29. 6. 1973 Der Oberstadtdirektor Beigeordneter Stadtkämmerer Der Oberstadtdirektor Stadtkämmerer Der Oberstadtdirektor Stadtkämmerer Der Oberstadtdirektor Stadtkämmerer		Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Karte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch Neuss, den 29. 6. 1973 Der Oberstadtdirektor Stadtkämmerer		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 15. 12. 72 aufgestellt worden. Neuss, den 29. 6. 1973 Der Oberbürgermeister		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2. 8. 1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 10. 8. 1973 bis 10. 9. 1973 einschließlich öffentlich ausliegen. Neuss, den 12. 9. 1973 Der Oberstadtdirektor		Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28. 9. 1973 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Neuss, den 28. 9. 1973 Der Oberbürgermeister		Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 28. 9. 1973 als Satzung beschlossen. Neuss, den 28. 9. 1973 Der Oberbürgermeister		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verordnungspräsidenten vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den Der Regierungspräsident Im Auftrage:		Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 1. 12. 1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 8. 4. 1974 ortsbekannt gemacht worden. Neuss, den 3. 10. 1974 Der Oberbürgermeister		

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 176/2
- Mittlerer Ring zw. Glehner Weg u. Rheydter Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 08.04.1974 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 vorgesehene Ausnahme wird im WA II/III u. WA II+ ID-Gebiet allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 5 und 6 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Baugestaltung

Gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile sind zulässig, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Im WR I + ID - Gebiet sind Dachaufbauten, außer Schleppegauben bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{4}$ der Trauflänge zulässig; Drempe bis zu einer Höhe von 50 cm. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen sowie Traufausbildung untereinander gleich sein.

c) Garagen

Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Garagengruppen und aneinandergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

Im Einzelnen wird vorgeschrieben:

- Eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion
- Eine einheitliche Traufausbildung einschließlich Dachanschluß
- Dachentwässerung: innen
- Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe

d) Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. 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 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als maximal 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so sind sie als maximal 80 cm hohe Mauern, Waldlatten- oder Maschendrahtzäune auszuführen.

Zur Abschirmung gegen Immissionen sind zur Straße „Mittlerer Ring“ und zur Begrenzung der Hofbereiche im SO I g - Gebiet Einfriedigungen, außer Maschendraht, bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.