

Gemarkung Norf Flur 1

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 178

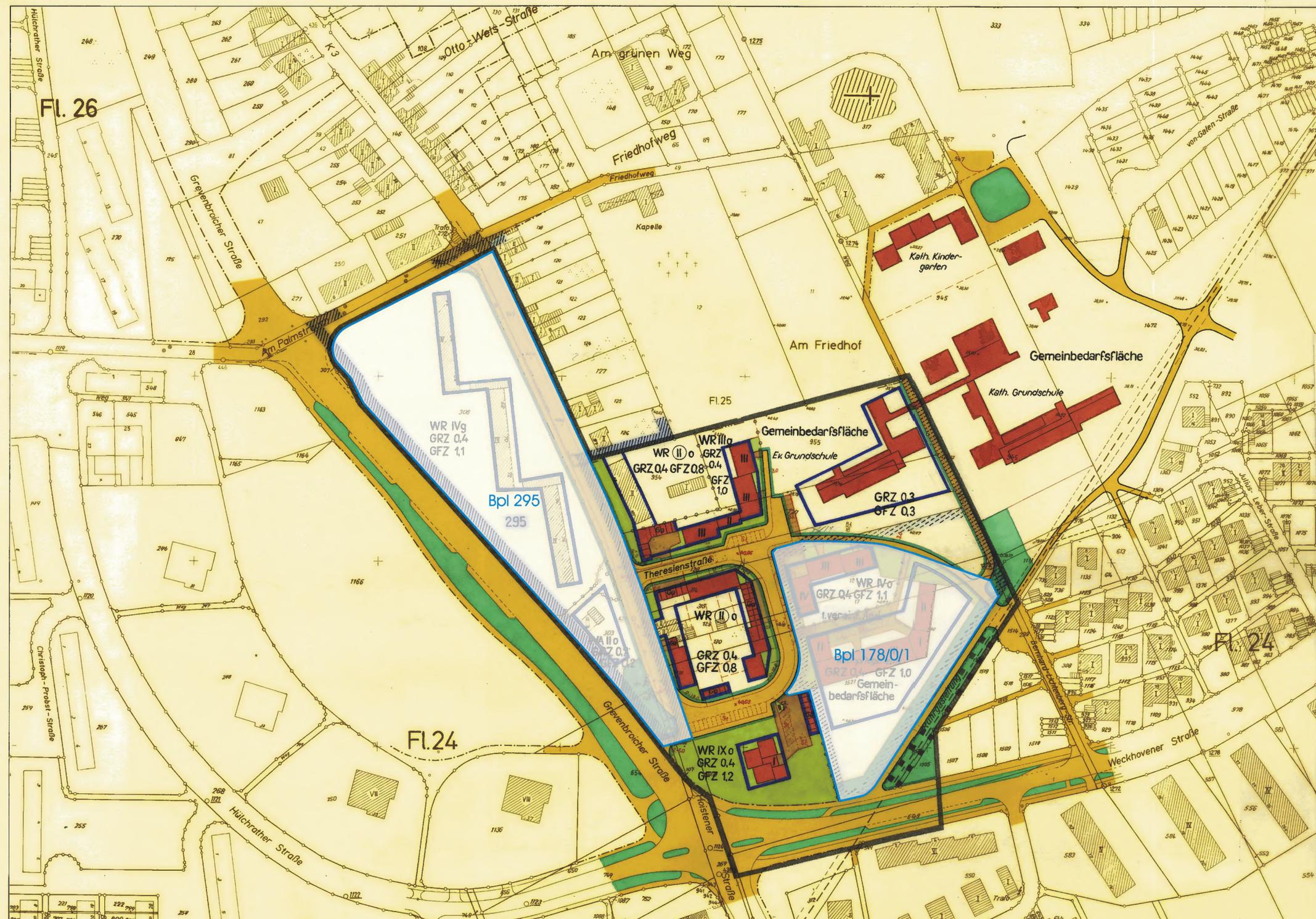
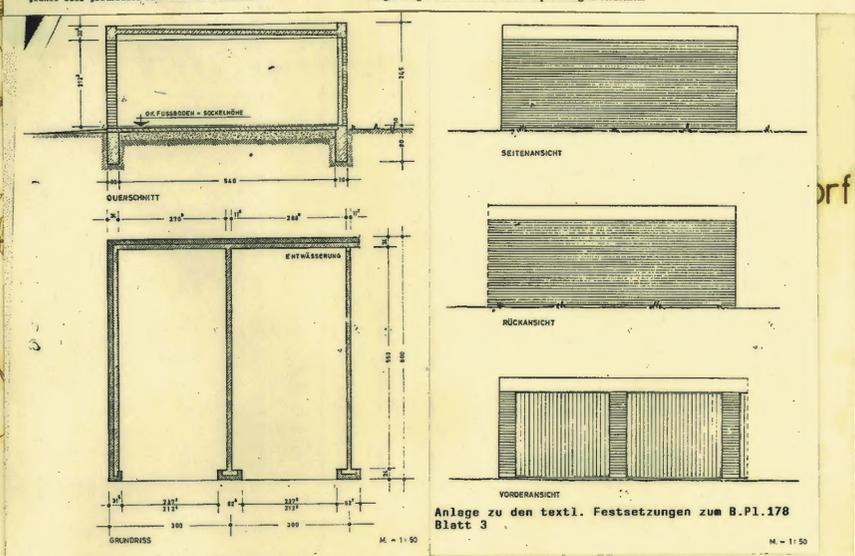
Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 4 (3) 5 der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) der selben Verordnung ganz allgemein zulässig.
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) der selben Verordnung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauzustattung
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauNVO. Die Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig um ein städtebaulich einheitliches Bild einschließlich einer sinnvollen Einflughöhe der Außenanlagen zu erreichen. Sämtliche Bauanlagen müssen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein.
Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelrobau oder Verbundbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.
Die 2-geschossig ausgewiesene Bebauung ist mit Satteldächern von 30° Neigung zu errichten. Dachaufbauten (Giebeln), Drempelbildungen und der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.
Die Traufbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein. Sie sind auch unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude aufeinander abzustimmen.
Die 3-, 4- und 9-geschossig ausgewiesene Bebauung und die Bauten in den Gemeinbedarfsflächen sind mit Flachdächern zu versehen. Die oberirdischen Garagengruppen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Textlichen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte vorgesehen, so sind sie in ihrer Formgebung und Gestaltung in den Hauptkörper, gegebenenfalls durch eine besondere Dachgestaltung, einwandfrei einzuarbeiten.

Außenanlagen
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 Baulucht sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenstreifen 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 Waldtän- oder Bretterlatenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.
Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Wald- oder Bretterlatenzäun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrobau- oder Verbundbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten auszuführen.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können max. 80 cm hohe Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten, Waldtän- oder Bretterlatenzäun ausgeführt werden.
Die von der Bebauung freibleibende Grundstücksfläche für das 9-geschossige Punkthaus und die 4-geschossige Bebauung an der Heisterstraße ist insgesamt als offene Grünfläche ohne Einfriedigung zu gestalten.
Spielplätze für Kleinkinder können innerhalb dieser offenen Grünflächen, jedoch mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, durch max. 60 cm hohe Waldtän- oder Maschendrahtzäune eingefriedigt werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken.

- Anlage zu den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 178
- SARASAN**
- Die Soekelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden - höher als Straßenebene - wird durch das Bauaufsichtamt festgelegt und muß eingehalten werden.
 - Das äußere Mauerwerk ist in der Materialauswahl in Ziegelrobau (Waldtänstein) einheitlich zu gestalten. Es muß doppelte Sichelsteine für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Die Jalousien des Mauerwerks muß einheitlich senkrecht stehen.
 - Die Höhe des aufstehenden Mauerwerks beträgt wie Turmhöhe 2,12 m und ist einzuhalten.
 - Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stagesementdiele oder Holzbalken ist in 2-Form, d.h. mit schiefen Gefälle, auszuführen. Die liegt an der Turmhöhe 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufstehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbeton mit einer Gesamthöhe von 27 cm.
 - Die Sichtblende des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
 - Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.
 - Der umlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrün zu streichen.
 - Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3 in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahlkorn ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, graugrüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.



STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 178 <i>Es gilt die Bauartverordnung 1968 (BGBL I S. 1237)</i>	Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörte Gebäude Abbruch geplante Gebäude	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen vorhanden gepflanzt Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze vorg. Flurlückgrenze Flurlückgrenze	Art u. Maß der baulichen Nutzung Kleinanliegendes reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschoss	Erschließungs- u. Verkehrsflächen vorhanden gepflanzt öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche (Vorgarten) öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche	Sonstige Signaturen vorhanden gepflanzt Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN G St P öffentliche Parkplätze	Kompaktstation Leitsystem gem. § 9 Abs. 11 BBauG	Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen, die für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten außer Kraft, die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 178 über das Ergänzungsbauwerk im Teil B des Bebauungsplans Nr. 178, Neuss, vom 15.6.1970.
	Neuß, den 28.5.1968 Der Oberstadtdirektor in Vertretung: <i>Klausel</i> Beigeordneter Entworfen: Stadtplanungsamt Im Auftrage: <i>Klausel</i> Städt. Baudirektor	Neuß, den 28.5.1968 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: <i>Klausel</i> Städt. Obervermessungsrat Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.	Es wird beabsichtigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 28.5.1968 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: <i>Klausel</i> Städt. Obervermessungsrat	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.6.1968 aufgestellt worden. Neuß, den 2.4.1968 Der Rat der Stadt <i>H. K. K. K.</i> Oberbürgermeister Stadtverordneter	Nach ortsbühlicher Bekanntmachung am 21.6.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 30.6.1969 bis 30.7.1969 öffentlich ausgeteilt. Neuß, den 4.8.1969 Der Oberstadtdirektor <i>Klausel</i>	Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 20 NW am 5.9.1969 als Satzung beschlossen. Neuß, den 2.9.1969 Der Rat der Stadt <i>H. K. K. K.</i> Oberbürgermeister Stadtverordneter	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 2.7.70 Der Regierungspräsident im Auftrage: <i>Klausel</i>

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 178
- Südlich des Friedhofes Weckhoven -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 15.06.1970 Es gilt die BauNVO 1968*

Art der baulichen Nutzung

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

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

Baugestaltung

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 Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig um ein städtebaulich einheitliches Bild einschließlich einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen. 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.

Die 2-geschossig ausgewiesene Bebauung ist mit Satteldächern von 30° Neigung zu errichten. Dachaufbauten (Gaupen), Drempelausbildung und der Ausbau des Dachgeschosses zu selbstständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

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.

Die 3-, 4- und 9-geschossig ausgewiesene Bebauung und die Bauten in den Gemeinbedarfsflächen sind mit Flachdächern zu versehen. Die oberirdischen Garagruppen sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Textlichen Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Werden Dachaufbauten für Aufzugsschächte vorgesehen, so sind sie in ihrer Formgebung und Gestaltung in den Hauptkörper, gegebenenfalls durch eine besondere Dachgestaltung, einwandfrei einzuordnen.

Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenen 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 gärtnerisch 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 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Wald- oder Bretterlattenzaun, als max. 1m 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 max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

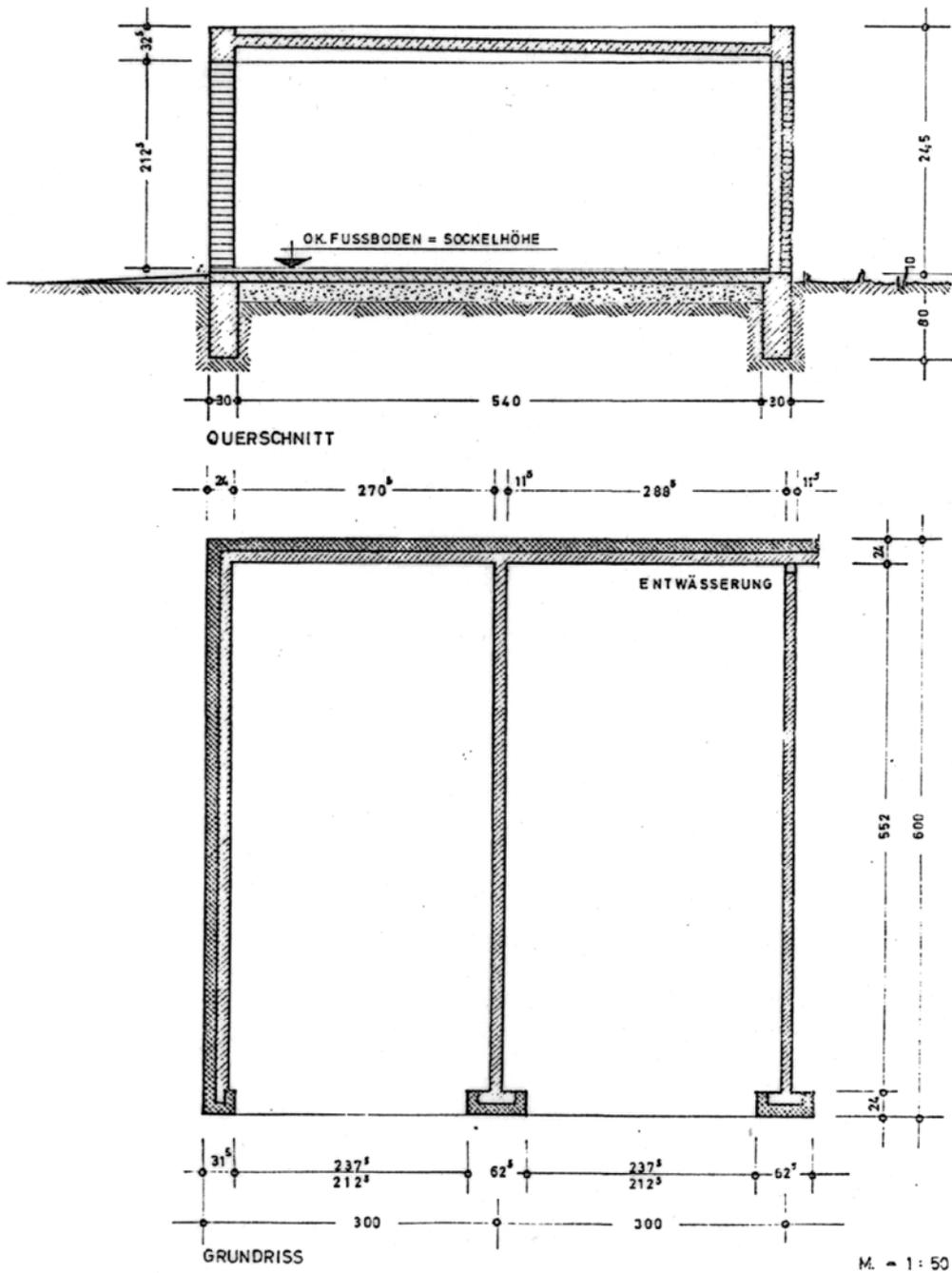
Die von der Bebauung freibleibende Grundstücksfläche für das 9-geschossige Punkthaus und die 4-geschossige Bebauung an der Hoistener Straße ist insgesamt als offene Grünfläche ohne Einfriedigung zu gestalten.

Spielplätze für Kleinkinder können innerhalb dieser offenen Grünflächen, jedoch mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, durch max. 60 cm hohe Waldlatten- oder Maschendrahtzäune eingefriedigt werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken.

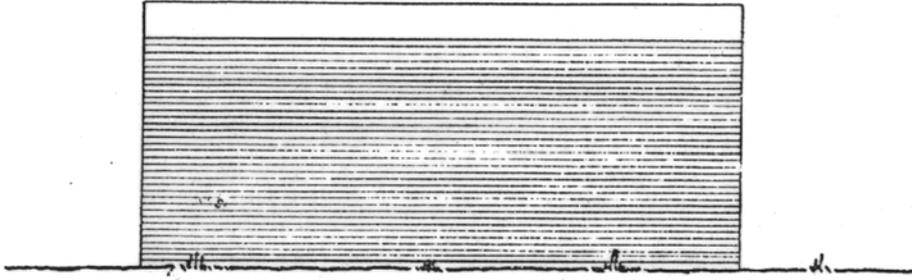
Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 178

Garagen

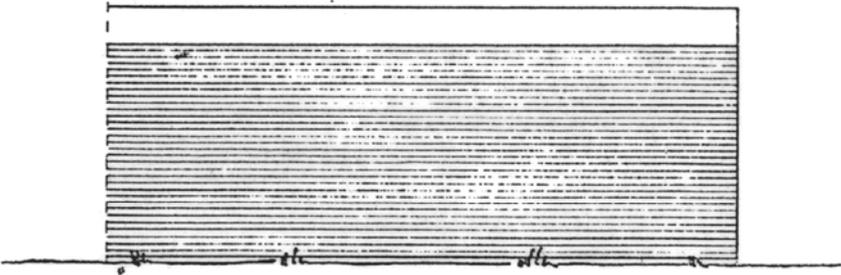
1. Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden - höher als Straßenkrone - wird durch das Bauaufsichtsamt festgelegt und muß eingehalten werden.
2. Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau (Verblendstein) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Ausfugen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.
3. Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12⁵ m und ist einzuhalten.
4. Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stegzementdielen oder Holzbalken ist in Z-Form, d.h. mit rückwärtigem Gefälle, auszuführen. Sie liegt an der Torsteite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufgehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbetonbalken mit einer Gesamthöhe von 32⁵ cm.
5. Die Sichtblende des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
6. Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.
7. Der umlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.
8. Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3 in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahltores ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, graugrüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.



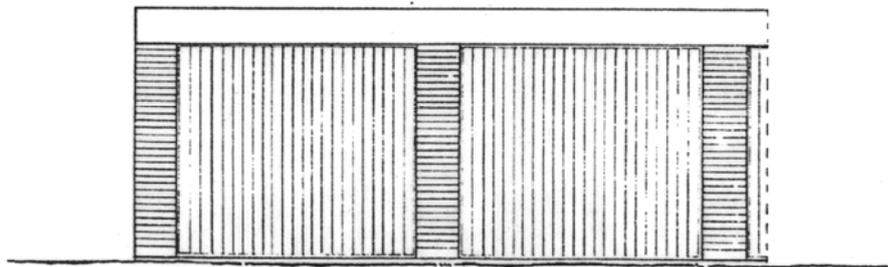
Anlage zu den textl. Festsetzungen zum B.Pl.178
Blatt 2



SEITENANSICHT



RÜCKANSICHT



VORDERANSICHT

Anlage zu den textl. Festsetzungen zum B.Pl.178
Blatt 3