

I Bestandsangaben		II Art der baulichen Nutzung	
Wohngebäude	Kreuzgrenze	WOHNBAUFLÄCHEN	GERWERBLICHE BAUFLÄCHEN
Wirtschaftsgebäude u. Garagen	Gemarkungsgrenze	WS - Kleinsiedlungsgebiet	GE - Gewerbegebiet
II IV Zahl der Vollgeschosse	Flurgrenze	WR - Reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
Besuchung	Flurstücksgrenze	WA - Allgemeines Wohngebiet	
Wasserflächen	135 Flurstücksnr. (1:5000)	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	SONDERBAUFLÄCHEN
30.58 Höhen über NN	Nutzungsgrenze	MD - Dorfgebiete	SW - Wochenendhausgebiete
		MI - Mischgebiete	SO - Sondergebiete
		MK - Kerngebiete	
III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		IV Maß der baulichen Nutzung	
offene Bauweise	Baulinien	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	III/V Anzahl der Vollgeschosse
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	Flurstücksgrenze (Vorschlag)	III/V Mindest- u. Höchstgrenze	III/V Zahl der Vollgeschosse zwingend
nur Einzelhäuser zulässig	FD	III Zahl der Vollgeschosse zwingend	III/V ein als Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss
nur Hausgruppen zulässig	SD	III/V Grundflächenzahl (GRZ)	III/V Geschossflächenzahl (GFZ)
nur Doppelhäuser zulässig	45°	III/V Grundflächenzahl (GRZ)	III/V Geschossflächenzahl (GFZ)
geschlossene Bauweise	Flurstücksgrenze (Vorschlag)	III/V Grundflächenzahl (GRZ)	III/V Geschossflächenzahl (GFZ)
		III/V Grundflächenzahl (GRZ)	III/V Geschossflächenzahl (GFZ)
V Verkehrsflächen		VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
Straßenverkehrsflächen	GEMEINBEDARFSFLÄCHE	Kirche	
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)	Schule	Kindergarten	
Straßenbegrenzung	Post		
Zu- und Ausfahrtsverbot			
Öffentliche Parkflächen			
Straßenbahn geplant			
Leitlinien (Vorschlag)			
H Haltestelle			
VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		VIII Sonstige Festsetzungen	
Öffentliche Grünfläche	Pflanzengrenze	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	
Spielplatz	Garagen	Gemeinschaftsgaragen	
Anlage	Stellplätze	Tiefgaragen	
Friedhof	Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken	Geb.-Fahr- u. Leihverkehr zugunsten der Allgemeinheit	
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)	
	Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwälle)	Bäume zu erhalten	
	Flächen für Bahnanlagen	Bäume zu pflanzen	
Naturschutzgebiet		Flächen für Versorgungsanlagen	
Landschaftsschutzgebiet			
Rheinfischerei			
Wasserschutzzone			
Flächen für Bahnanlagen			

Gemarkung Neuss

Fl. 24

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Bauordnungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 der selben Verordnung innerhalb der 1- und 2-geschossig überbaubaren Fläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 3 (3) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 der selben Verordnung im 3-geschossig ausgewiesenen Bereich allgemein zulässig.

Gemäß § 3 (4) der Bauordnungsverordnung sind im 1- und 2-geschossig ausgewiesenen WR-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) sind nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 298) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise herstellt bis sandfarben auszuführen.

Einzelne andersartige Fassadenanteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Dachschneitten und Dremel sind für die 2- und 3-geschossige Bebauung nicht gestattet.

Für 1-geschossige Wohngebäude ist ein Dremel von maximal 0,80 m Höhe und Dachaufbauten bzw. Dachschneitten bis zu einer Gesamthöhe von 1/2 der Traufhöhe zulässig.

First- und Traufhöhen sowie Ortsgangausbildung müssen bei Häusern mit zulässigem Dremel gleich sein.

Für die 1-geschossige Bebauung im Winkel der 3-geschossigen Miethausbebauung ist ein Flachdach vorgesehen.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 oder mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandstein bei Verwendung des gleichen Steinmaterials mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:

Pflasterbreite: 3 x 6,00 m

Höhe des Mauerwerks: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm

Sockelhöhe: = Türhöhe: 212,5 cm

= Oberkante Fußboden; mindestens 10 cm über Straßenhöhe

Umfassender Sichtbetondecken:

32,5 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen

Sichtblende des Abdeckbleches:

7 cm

Dachentwässerung:

innen in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig. Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 1 letzter Satz.

Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Fläche - Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigungen

Waldlattenzaun, 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten oder zu öffentlichen Grünflächen hin:

Maschendrahtzaun, maximal 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände:

Sie sind insgesamt einheitlich in Holzkonstruktion oder Metallrahmen mit Glasfüllung, maximal 2 m hoch und 3 m lang gestattet.

3. Nachrichtliche Entfaltung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III (gepl.) WGA Neuss/Weckhoven-Norf.

Gemarkung Norf

Fl. 12

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 187/1
- Weckhoven, Nikolaus-Groß-Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.10.1981 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung innerhalb der 1- und 2-geschossig überbaubaren Fläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 3 (3) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 derselben Verordnung im 3-geschossig ausgewiesenen Bereich allgemein zulässig.

Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind im 1- und 2-geschossig ausgewiesenen WR-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig:

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) sind nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. N S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW. S 33) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise hellrot bis sandfarben auszuführen.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Drempele sind für die 2- und 3-geschossige Bebauung nicht gestattet.

Für 1-geschossige Wohngebäude ist ein Drempele von maximal 0,80 m Höhe und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge zulässig.

First- und Traufhöhen sowie Ortsgangausbildung müssen bei Häusern mit zulässigem Drempele gleich sein.

Für die 1-geschossige Bebauung im Winkel der 3-geschossigen Miethausbebauung ist ein Flachdach vorgesehen.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 oder mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandstein bei Verwendung des gleichen Steinmaterials mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:	3 x 6,00 m
Pfeilerbreite	62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks:	= Türhöhe: 212,5 cm
Sockelhöhe:	= Oberkante Fußboden; mindestens 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches:	7 cm
Dachentwässerung:	innen
Tore:	in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig. Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 1 letzter Satz.

Außenanlagen

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

Straßenseitige Einfriedigungen

Waldlattenzaun, 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten oder zu öffentlichen Grünflächen hin:

Maschendrahtzaun, maximal 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände:

Sie sind insgesamt einheitlich in Holzkonstruktion oder Metallrahmen mit Glasfüllung, maximal 2 m hoch und 3 m lang gestattet.

3. Nachrichtliche Eintragung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A (gepl.) WGA Neuss / Weckhoven – Norf.