

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 3 (3) der Bauanzuordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) i) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Gemäß § 2 (2) der Bauanzuordnung sind der Grundstückseigenschaft im Sinne des § 19 (3) die Flächenanteile der Garagen und Stellplätze außerhalb des Baugrundesstückes hinzuzurechnen.
Gemäß § 21 a (5) der Bauanzuordnung werden die zulässige Gasöfenfläche um die Flächen der notwendigen Garagen, die unter der Stellplatzfläche der Garagen erhöht werden, erhöht werden.
Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
Im Planbereich 1 ist eine Gemeinschaftstellplatzanlage vorgeschrieben.
Bebauungen gemäß § 14 (1) der Bauanzuordnung sind nicht zulässig.
Gemäß § 19 (12) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 15.7.1978 sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden gegen den von der Rheider Straße, den Eisenbahnstrecken Neuss-Köln und Neuss-Büttgen, sowie der Autobahn A 57 ausgehenden Verkehrsschall nachzuweisen.
Die Umkleekabinen sind nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (Vormum) einzulichten. In den Gartenbereichen sind ausnahmsweise Überschreitungen bis 10 dB (A) zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gesamtärztlich 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. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen. In dem Planbereich 1 bis 3 und 5 ist insgesamt einheitlich auch Kalksandsteinsmauerwerk zulässig.
Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Garagen
Die im Plan ausgewiesenen Garagruppen (2 und mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau oder Ziegelverbundbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandstein bei Verwendung des gleichen Steinmaterials der Wohnbebauung mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:	3,00 m 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
Umfangender Sichtbetonbalken:	32,0 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Schichtdicke des Abdackbleches:	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.
Die im Planbereich Nr. 1 vorgeschriebene Gemeinschaftstiefgarage ist zu bepflanzen, 1/4 der Dachfläche kann für Wege, Sitz- und Spielplatz befestigt werden.

Dächer
In den Planbereichen 4 bis 8 sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und
Drempel bis 0,80 m Höhe zulässig.
In den Planbereichen 1 bis 3 sind bei giebelständiger Anordnung der Gebäude Dachaufbauten nicht zulässig.
Drempel sind bis zu 0,60 m Höhe gestattet. Bei traufseitiger Anordnung der Gebäude sind Dachaufbauten
bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

Außenanlagen
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Sträßenseitige Einriedigung:
Waldlattenzaun 0,80 m hoch; ausnahmsweise sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:
Maschenendrahtzaun 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrenn- und Sichtschutzwände:
Zur Abschirmung der Terrassenbereiche sind Trennwände 2 m hoch und 3 m lang als Metallrahmen mit Glasfüllung oder in Holzkonstruktion, haussgruppenweise einheitlich, zugelassen.
In den Planbereichen 2 und 3 sind auf den hinteren Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Wohnwegen Sichtschutzwände aus Holz in Verbindung mit einer Holzplanzele zulässig.

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

Maßstab 1:500

Mit dem Inkrafttreten dieses Bewährungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bewährungsplanes Nr.42

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt, Neuss, den	8.3.1979
i.V. <i>[Signature]</i>	Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter	Städt. Baudirektor
Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den	8.3.1979
i.V. <i>[Signature]</i>	Der Oberstadtdirektor
Stadtkammer	Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden
Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katast-
Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die
lung des gegenwärtigen Zustandes richtig u.
Festlegung der städtebaulichen Planung ge-
eindeutig sind.

Heuss, den 6. 3. 1979
Der Oberstadtdirektor,
i.A. 
Ltd. Vermessungsdirektor

Durch -
terkarte.
Darstel-
und die
netrisch

Dieser Plan ist gen
Beschluß des Ra
26. 5. 1978
Die Aufstellung w
ortsüblich bekannt

Neuss,
Der Ob

24

26.5.78

24

26.5.78

24

26.5.78

maß § 2 (1) Bbaug durch der Stadt Neuss vom angestellt worden. 1. 3. 1979 gemacht. am 8. 3. 1979 der Bürgermeister <i>Merry</i>	Nach erzielbarer Bekanntmachung am 1. 3. 1979 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) Bbaug in der Zeit vom 9. 3. 1979 bis 9. 4. 1979 einschließlich öffentlich ausgelegen. Neuss, den 23. 5. 1979 Der Oberstadtdirektor <i>Nir U</i>	<i>U</i>
--	---	-----------------

Die öffentliche Darlegung und Anhörung
Planentwurf erfolgte gem. § 2a BBauG in
Zeit vom 26.5.-1.6.78. Die ursprüngliche B
machung der öffentl. Darlegung erfolgte
am 23.5.1978

Neuss, den 23.5.1979

Der Oberstadtdirektor

I.A.

Maag

Vermessungsdirektor

ng zum
der
kennt-
-e

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a (5) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.5.79 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Neuss, den 15.10.79
Der 1. Bürgermeister
[Signature]

STADT NEUSS

STADT NEUSS

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Beschlussesprachen
gemäß § 10 Abs 6 i. V. mit § 28 GO NRW
als Satzung beschlossen.

25.5.1979

Neuss, den 15. 10. 79
Der Oberbürgermeister

H. B. B. B. B.

W. B. B. B.

Düsseldorf, den 27.07.1981
Der Regierungspräsident
im Auftrage:
Colmer

Neuss, den 23.9.81
Der Übergangsminister
H. Bassant

Kreis Neuss
D. 41239 Neuss
Kreisdirektor
Gravenhorst, den 29. MAI 1981
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage
Dipl.-Ing. Bögershausen
Kreisoberkreisdirektor
H. Bassant

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 191

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 02.09.1981 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 21a (2) der Baunutzungsverordnung sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) die Flächenanteile der Garagen und Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes hinzuzurechnen.

Gemäß § 21 a (5) der Baunutzungsverordnung kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

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

Im Planbereich 1 ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgeschrieben.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 (1) 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 15.7.1976 sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden gegen den von der Rheydter Straße, den Eisenbahnstrecken Neuss-Köln und Neuss-Büttgen, sowie der Autobahn A 57 ausgehenden Verkehrslärm nachzuweisen.

Als Maß der zulässigen Lärmbelastung sind die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Vornorm) einzuhalten. In den Gartenbereichen sind ausnahmsweise Überschreitungen bis 10 db (A) zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, hellrot bis sandfarben, auszuführen. In dem Planbereich 1 bis 3 und 5 ist insgesamt einheitlich auch Kalksandsteinmauerwerk zulässig. **Einzelne** andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Garagen

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

Außenmaße:	3,00 mx6,00 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.

Die im Planbereich Nr. 1 vorgeschriebene Gemeinschaftstiefgarage ist zu bepflanzen, 1/4 der Dachfläche kann für Wege, Sitz- und Spielplatz befestigt werden.

Dächer

In den Planbereichen 4 bis 8 sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauf-
länge und Drempe bis 0,60 m Höhe zulässig.

In den Planbereichen 1 bis 3 sind bei giebelständiger Anordnung der Gebäude Dachaufbauten
nicht zulässig; Drempe sind bis zu 0,60 m Höhe gestattet. Bei traufseitiger Anordnung der
Gebäude sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

Trauf- und Firsthöhen sowie Ortgang- und Traufausbildung müssen innerhalb der Hausgruppen
gleich sein.

Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)" gekennzeichneten Flächen
sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung:

Waldlattenzaun 0,80 m hoch; ausnahmsweise sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zu Grünflächen hin:

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

Terrassentrenn- und Sichtschutzwände:

Zur Abschirmung der Terrassenbereiche sind Trennwände 2 m hoch und 3 m lang als Metall-
rahmen mit Glasfüllung oder in Holzkonstruktion, hausgruppenweise einheitlich, zugelassen.

In den Planbereichen 2 und 3 sind auf den hinteren Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen
Wohnwegen hin Sichtschutzwände bis 2 m Höhe in Verbindung mit einer Holzpergola zulässig.

3. Nachrichtliche Eintragung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIA Broichhof.