

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 196

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BauG, 4 der L.DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW.

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baul. Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Maßnahme wird gemäß § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

2. Baugestaltung

Die Dächer der eingeschossigen Bebauung im WR-Gebiet sind mit Satteldächern von 40°-50° Neigung auszuführen.

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 Rasenbelag 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 Walddien- 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.



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 196

Gemarkung Neuss
Flur 34
Maßstab 1:500

Gebäudebestand		Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen		Art u. Maß der baulichen Nutzung				Erschließungs- u. Verkehrsflächen				Sonstige Signaturen											
Wohngebäude	vorhanden	geplant	Plangebietsgrenze	WR	Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet	Beispiel: WR 10 0,4 0,5	0,4 0,5 0 1	Grundflächenzahl Geschäftflächenzahl Baumassenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Vollgeschöbzahl (Höchstgrenze) Vollgeschöbzahl (zwingend)	öffentliche Verkehrsfläche	private Verkehrsfläche	öffentliche Grünfläche	private Grünfläche (Vorgarten)	öffentliche Wasserfläche	private Wasserfläche	Regenwasserkanal	Schmutzwasserkanal							
Wirtschaftsgebäude	---	---	---						---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---			
zerstörtes Gebäude	---	---	---						---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---			
Abbruch	---	---	---						---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---			
geplante Gebäude	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---							
Neuß, den 3.9.1969		Der Oberstadtdirektor In Vertretung: Beigeordneter		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 5.9.1969 aufgestellt worden.				Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 27.10.1969 bis 27.11.1969 öffentlich ausgelegt.				Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 11.12.1969 als Satzung beschlossen.				Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.				Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 30.7.1970 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 21.9.1970 ortsüblich bekannt gemacht worden.			
Entworfen: Stadtplanungsamt Im Auftrage: Städt. Baudirektor		Angefertigt: Verma u. Kalsteramt Im Auftrage: Städt. Bauvermessungsamt		Neuß, den 5.9.1969 Der Rat der Stadt Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtvorstand				Neuß, den 10.12.1969 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtvorstand				Neuß, den 11.12.1969 Der Rat der Stadt Im Auftrage: Oberbürgermeister Stadtvorstand				Düsseldorf, den 20.2.1970 Der Regierungspräsident Im Auftrage:				Neuß, den 7.10.1970 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage:			

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.196

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 21.09.1970*

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 äußere Gestaltung der baul. Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehene Maßnahme wird gemäß § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

2. Baugestaltung

Die Dächer der eingeschossigen Bebauung im WR-Gebiet sind mit Satteldächern von 40°-50° Neigung auszuführen.

Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seith. 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 sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.