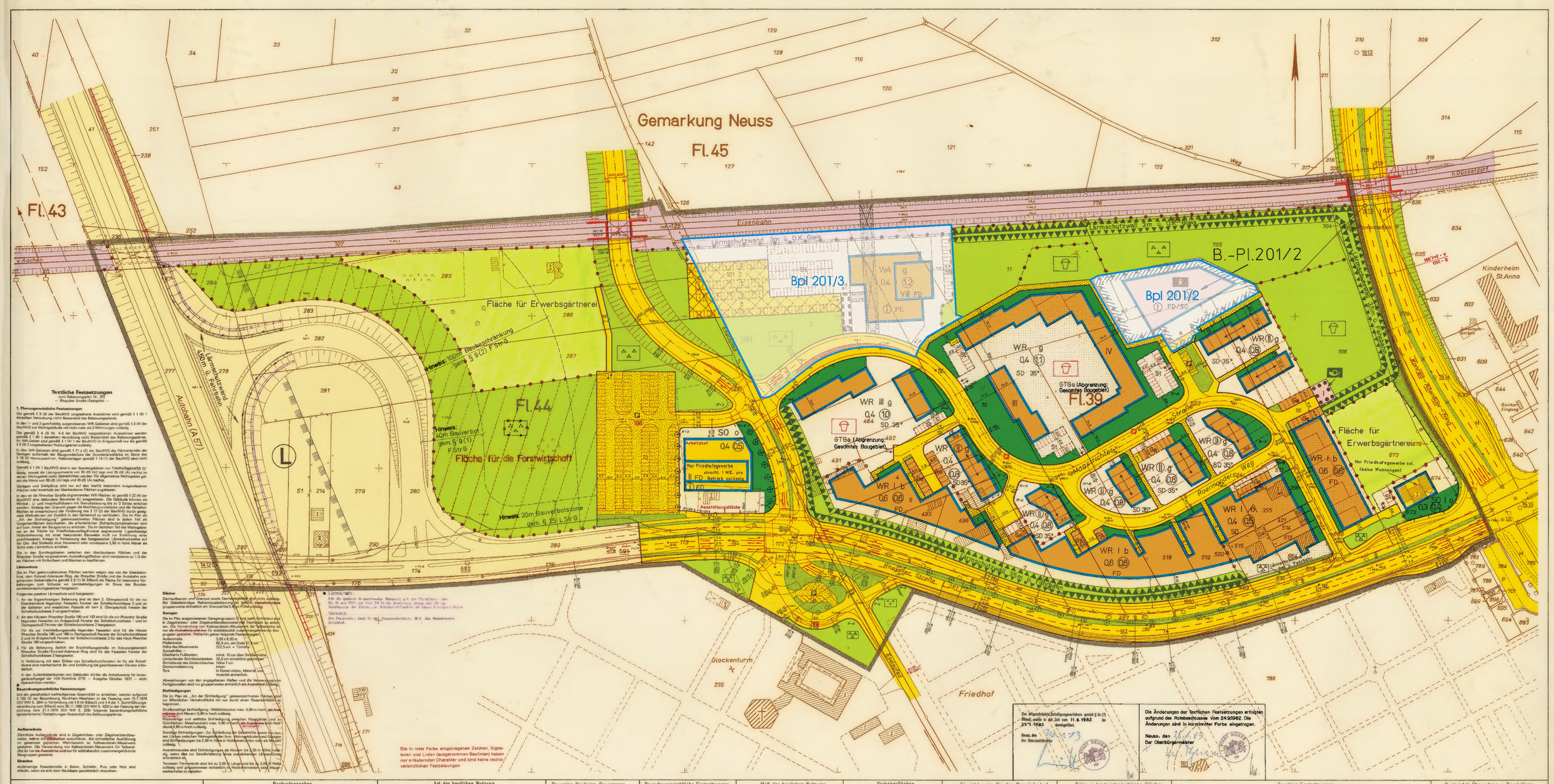

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 201
— Rheydter Straße / Eisenpfad —

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den 1- und 2-geschossig ausgewiesenen WR-Gebieten sind gemäß § 3 (4) der BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4-6 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WA-Gebiet sind gemäß § 1 (4) 1 der BauNVO im Erdgeschoß nur die gemäß § 4 (2) 2 vorgesehenen Nutzungsarten zulässig.

In den WR-Gebieten sind gemäß § 21 a (2) der BauNVO die Flächenanteile der Garagen außerhalb der Baugrundstücke der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) Nutzungsziffern, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 (4) 1 BauNVO sind in den Sondergebieten nur Friedhofsgewerbe zulässig, soweit die Lärmgrenzwerte von 55 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts im reinen Wohngebiet nicht überschritten werden (für allgemeines Wohngebiet gelten die Werte von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

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

In den an die Rheydter Straße angrenzenden WR-Flächen ist gemäß § 22 (4) der BauNVO eine besondere Bauweise (b) ausgewiesen. Die Gebäude können als Winkel-, U- und Hofhofbauten mit Gesamtlänge bis zu 2 Seiten errichtet werden. Entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) der BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Eindruck in den Garagenhof zu verhindern. Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind in jeden Fall als Sichtschutz zu erhalten.

Die in den Sondergebieten zwischen den Überbauboren Flächen und der Rheydter Straße vorgesehenen Ausstellungsflächen sind mindestens zu 1/2 dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Lärmschutz

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden wegen des von der Eisenbahnlinie, dem Konrad-Adenauer-Ring, der Rheydter Straße und der Autobahn ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutze vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Folgender passiver Lärmschutz wird festgesetzt:

1. An der Bogenschlossen Bebauung sind ab dem 2. Obergeschoß für die nur Eisenbahnseite liegenden Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 und an der östlichen und westlichen Fassade ab dem 3. Obergeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.
2. An den Häusern Rheydter Straße 190 und 192 sind für die zur Rheydter Straße liegenden Fassaden im Erdgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 1 und im Obergeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt.
   Für die zur Friedhofsgemeinde liegenden Fassaden sind für die Häuser Rheydter Straße 190 und 192 im Obergeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 und im Dachgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 für das Haus Rheydter Straße 190 vorgesehen.
3. Für die Bebauung östlich der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich Rheydter Straße/Konrad-Adenauer-Ring sind für alle Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt.

In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für alle Schlafräume eine mechanische Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenster erforderlich.

In den Außenhaltenräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 — Ausgabe Oktober 1973 — nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gesamtarchitektonisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (2) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 400) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 228) folgende bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen bezüglich des Bebauungsplanes.

Außenwände

Sichtbare Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, wobei die Verblendbaren ausschließen. Bei einheitlicher Ausführung im gesamten gegenüber. Vorhanden ist Kalksandstein-Mauerwerk gestattet. Die Verwendung von Kalksandstein-Mauerwerk für Teilbereiche ist nur als Ausnahme und nur für städtebaulich zusammengehörende Baugruppen gestattet.

Einzelhäuser

Einzelstehende Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestaltetisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Dachgauben sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Bei Giebelständiger Reihenhausbebauung ist jedoch eine einheitliche Gruppenweise einhalten ein Drempel bis 0,60 m Höhe zulässig.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (1 und nach Einheiten) sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Verwendung von Kalksandstein-Mauerwerk für Teilbereiche ist nur als Ausnahme und nur für städtebaulich zusammengehörende Baugruppen gestattet. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

Außenmaße	3,00 x 6,00 m
Traufhöhe	92,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks	212,5 cm + Traufe
Sockelhöhe	—
Oberkante Fußboden	mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbereich	32,5 cm einheitlich gemauert
Sichtbereich des Aldekrbauches	Höhe 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.

Einfriedungen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantenstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung: Weldetetzaunen max. 0,90 m hoch, als Ausnahme auch Mauern 0,90 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hauptgarten und zur Grünfläche: Maschendraht max. 0,90 m hoch, als Ausnahme bis 1,80 m hoch zulässig.

Sonstige Einfriedigungen: Zur Schließung der Gebäudelücke sowie von Junzen Lücken zwischen Wohngebäuden bzw. Wohngebäuden und Garagen sind Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe in Kalksandstein oder als Mauerwerk zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen als Mauern bis 2,00 m Höhe zulässig, wenn diese zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes erforderlich ist.

Terrassen-Trennwände sind bis zu 3,00 m Länge und bis zu 2,00 m Höhe zulässig und gruppenweise einheitlich, als Holzkonstruktion, sowie Massivwerkschalte zu erstellen.

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

Das aufgeschobene Aufstellungsverfahren gemäß § 3a (7) BBauG wurde in der Zeit vom 11.6.1982 bis 23.7.1982 durchgeführt.

Neuss, den 26.1.83
Der Oberstadtdirektor

Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 24.9.1982. Die Änderungen sind in kursiver Forte eingetragen.

Neuss, den 21.1.83
Der Oberbürgermeister
i.V.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 201

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 39.5 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN
- WS - Kleinsiedlungsgebiet
- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- MD - Dorfgebiete
- MI - Mischgebiete
- MK - Kerngebiete

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- GE - Gewerbegebiet
- GI - Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN
- SW - Wochenendhausgebiete
- SO - Sondergebiete (§ 11 Bau NVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ov nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- on nur Einzelhäuser zulässig
- A nur Hausgruppen zulässig
- b besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)
- g geschlossene Bauweise
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- GTGa Art der Einfriedigungen (Vorgärten) (siehe Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschossflächenzahl (BFZ)
- 1,3 Baumassenzahl

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Öffentliche Parkflächen
- Straßengrün
- Straßenverkehrsfläche (Fußweg)
- Park and Ride für S-Bahnbenutzer

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (FÖJ, ÖÖ, ÖK Kinderspielplatz)
- Spielplatz
- Anlage
- Friedhof
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (Erwerbsgärtnerei)

Sonstige Festsetzungen

- Pflanzbindungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- Gs Gemeinschaftsstellplätze
- 1 St Stellplätze
- GTGa Gemeinschaftsfiefgaragen f. WR III u. WR IV
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Fläche für bem. Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBauG
- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Lärmschutzwall gem. § 9 (1) 24 BBau G
- Lärmschutzwand gem. § 9 (1) 24 BBau G
- (38.5) Straßenhöhen geplant
- Bäume zu pflanzen
- Nachdrücklich Bäume zu pflanzen
- Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- NSG Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ÖSG Rheinsicherschutz
- Wasserschutzzonen
- Flächen für Bahnanlagen
- Planfeststellung Autobahn v. 28.1.1971

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 Bebauungsplanes Nr. 136, 177 u. 176/2

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 11.11.1982
i.V. Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter — Dipl.-Ing.

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 17.11.1982
i.V. Der Oberstadtdirektor
i.A.
Stadtdirektor — Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 17.11.1982
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 6.5.1975 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 2.7.1975 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 24.1.84
Der Oberbürgermeister
i.A.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 10.8.1977 bis 12.9.1977. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 28.7.1977.
Neuss, den
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.7.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 18.7.1980 bis 18.8.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen
Neuss, den 21.1.83
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 18.5.83 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 21.1.83
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 24.9.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 21.1.83
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 14.08.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 9.8.1983 am 12.11.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 15.11.1983
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäss § 103 Bau ONW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den 13.6.1983
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor

Dipl. Kg. v. 20.1.1986 Kleinkopi v. 7.9.1979

201

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 201
– Rheydter Straße/Eselspfad –

<u>Redaktionelle Anmerkung:</u> *Rechtskraft 12.11.1983* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den 1- und 2-geschossig ausgewiesenen WR-Gebieten sind gemäß § 3 (4) der BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4-6 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im WA-Gebiet sind gemäß § 1 (4) 1 der BauNVO im Erdgeschoß nur die gemäß § 4 (2) 2 vorgesehenen Nutzungsarten zulässig.

In den WR-Gebieten sind gemäß § 21 a (2) der BauNVO die Flächenanteile der Garagen außerhalb der Baugrundstücke der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) hinzuzurechnen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 (4) 1 BauNVO sind in den Sondergebieten nur Friedhofsgewerbe zulässig, soweit die Lärmgrenzwerte von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts im reinen Wohngebiet nicht überschritten werden (für allgemeines Wohngebiet gelten die Werte von 55 dB (A) tag und 45 dB (A) nachts.

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

In den an die Rheydter Straße angrenzenden WR-Flächen ist gemäß § 22 (4) der BauNVO eine besondere Bauweise (b) ausgewiesen. Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäusern mit Grenzbebauung bis zu 3 Seiten errichtet werden. Entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) der BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Die im Plan als "Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind in jedem Fall als Vorgartenfläche beizuhalten; die erforderlichen Sichtschutzmaßnahmen sind auf bzw. hinter der Baugrenze zu errichten. Die im östlichen Teil des Wohngebietes an die Fläche für Friedhofserwerbsgärtnerei angrenzende 1-geschossige Wohnbebauung mit einer besonderen Bauweise muß zur Erreichung einer geschlossenen Anlage in Fortsetzung des festgesetzten Lärmschutzwalles auf der Ost- und Südseite eine Hauswand oder mindestens 2,50 m hohe Mauer als Sicht- oder Lärmschutz erhalten.

Die in den Sondergebieten zwischen den überbaubaren Flächen und der Rheydter Straße vorgesehenen Ausstellungsflächen sind mindestens zu 1/3 dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Lärmschutz

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden wegen des von der Eisenbahnlinie, dem Konrad-Adenauer-Ring, der Rheydter Straße und der Autobahn ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BbauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutze vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Folgender passiver Lärmschutz wird festgesetzt:

1. An der 8-geschossigen Bebauung sind ab dem 2. Obergeschoß für die zur Eisenbahnlinie liegenden Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 und an der östlichen und westlichen Fassade ab dem 3. Obergeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.

2. An den Häusern Rheydter Straße 190 und 192 sind für die zur Rheydter Straße liegenden Fassaden im Erdgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 1 und im Dachgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt.

   Für die zur Erschließungsstraße liegenden Fassaden sind für die Häuser Rheydter Straße 190 und 188 im Dachgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 und im Erdgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 für das Haus Rheydter Straße 190 vorgeschrieben.

3. Für die Bebauung östlich der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich Rheydter Straße / Konrad-Adenauer-Ring sind für alle Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt.

   In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für alle Schlafräume eine mechanische Be- und Entlüftung bei geschlossenem Fenster erforderlich.

   In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 –Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden.

   ***** Lärmschutz:
   Für die geplante 4-geschossige Bebauung auf den Flurstücken Nrn. 10, 11 und 523 der Flur 39 in der Gemarkung Neuss wird für die Nordfassade der Einbau von Schallschutzfenster der Klasse II vorgeschrieben.

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) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG 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, rot bis braun auszuführen. Bei einheitlicher Ausführung im gesamten geplanten Wohnbereich ist Kalksandstein-Mauerwerk gestattet. Die Verwendung von Kalksandstein-Mauerwerk für Teilbereiche ist nur als Ausnahme und nur für städtebaulich zusammengehörende Baugruppen gestattet.

Einzelne

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

Dächer

Dachaufbauten und Drempel sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bei Giebelständiger Reihenhausbebauung ist jedoch ausnahmsweise gruppenweise einheitlich ein Drempel bis 0,60 m Höhe zulässig.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 und mehr Einheiten) sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Verwendung von Kalksandstein-Mauerwerk für Teilbereiche ist nur ***** für städtebaulich zusammengehörende Baugruppen gestattet. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

Außenmaße	3,00 x 6,00 m
Pfeilerbreite	62,5 cm, am Ende 3,15 cm
Höhe des Mauerwerks	212,5 cm = Türhöhe
Sockelhöhe =	
Oberkante Fußboden:	mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken	32,5 cm einheitlich gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches	Höhe 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.

Einfriedigungen

Die im Plan als "Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung: Waldlattenzaun max. 0,80 m hoch, ***** außerdem sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten und zu Grünflächen: Maschendraht max. 0,80 m hoch, ***** außerdem sind Holzzäune 0,80 m hoch zulässig.

Sonstige Einfriedigungen: Zur Schließung der Garagenhöfe sowie von kurzen Lücken zwischen Wohngebäuden bzw. Wohngebäuden und Garagen sind Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe in Holzkonstruktion oder als Mauern zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedigungen als Mauern bis 3,00 m Höhe zulässig, wenn dies zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes erforderlich ist.

Terrassen - Trennwände sind bis zu 3,00 m Länge und bis zu 2,00 m Höhe zulässig und gruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder Mauerwerkscheibe zu erstellen.

Vermerk:

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Broichhof.

***** ***Die aufgrund der Verfügung des Ratsbeschlusses vom 24.9.1982 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***