Textliche Festsetzung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind ausgsohlossen.

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

2. Schallschutzmaßnahmen

~~Gemäß § 9 (1) 24 des Bundesbaugesetzes sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden gegen den von der Kaarster Straße und den Autobahnen A 52 und 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.~~

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

Dächer
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig; Drempel sind bis zu 0,50 m Höhe gestattet.

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 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 Einfriedigung
Waldlattenzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zur öffentlichen Grünfläche hin
Maschendrahtzaun max. 80 cm hoch, als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch zulässig.

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

Verbindungsmauern oder Sichtblenden zwischen Wohnhäusern und Garagen sind bis zu 1,80 m Höhe gestattet.

Textliche Festsetzungen

1. ~~Art der baulichen Nutzung~~

~~Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.~~

~~Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.~~

2. ~~Baugestaltung~~

~~Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27. 1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21. 4.1970 (GV. NW. S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

a) ~~Außenwände~~

~~Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise hellrot bis sandfarben, auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, wenn sie sich gestalterisch in den Baukörper einfügen.~~

b) ~~Dächer~~

~~Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig; Drempel sind bis zu 0,50 m Höhe gestattet.~~

c) ~~Garagen~~

~~Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen s. Nr. 1 Satz 2.~~

d) ~~Außenanlagen~~

~~Die im Plan als "Nicht überbaubare Fläche - Vorgärten -" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Straßenseitige Einfriedigung: Waldlattenzaun 1,0 m hoch. Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten und zur öffentlichen Grünfläche hin: Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch.~~

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23.2.1979 geändert worden. Die Änderungen sind in brauner Farbe eingetragen.

Neuss, den 4.5.1979
Der Oberbürgermeister

Die in grün eingetragene Änderung der Textlichen Festsetzung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.11.[illegible] i.V. mit der Verfügung des Regierungspräsidenten vom [illegible].1979.

Neuss, den 5.5.82
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat am 27.10.1978 die erneute Auslegung des Beb.Plan Nr. 254 beschlossen.
Der Beschluß über die in karminroter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgte in der gleichen Sitzung.

Neuss, den 4.5.79
Der Oberbürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 1.12.1978 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 11.12.1978 bis 11.01.1979 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 2.5.1979
Der Oberstadtdirektor
I.V. Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 23.2.1979 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 4.5.79
Der Oberbürgermeister

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung
Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude u. Garagen; II IV Zahl der Vollgeschosse; Böschung; Wasserflächen; 39.58 Höhen über NN; Kreisgrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 135 Flurstücksnummer (Beisp.); Nutzungsgrenze	WOHNBAUFLÄCHEN: WS Siedlungsgebiet; WR reines Wohngebiet; WA allgemeines Wohngebiet. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: MD Dorfgebiete; MI Mischgebiete; MK Kerngebiete. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN: GE Gewerbegebiet; GI Industriegebiet. SONDERBAUFLÄCHEN: S Sonderbauflächen; SW Wochenendhausgebiete; SO Sondergebiete	o offene Bauweise; nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig; nur Einzelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig; nur Doppelhäuser zulässig; g geschlossene Bauweise; Baulinien; Baugrenzen; Flurstücksgrenze (Vorschlag); FD Flachdach; SD Satteldach; 45° Dachneigung (Beispiel); Firstrichtung; Gebäude mit Geschoßzahlvorschlag	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze; (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ); (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ); 1,3 Baumassenzahl (BMZ)	Straßenverkehrsflächen; Straßenbegrenzungslinie; Zu- und Ausfahrtsverbot; P Öffentliche Parkflächen; (40,74) Straßenhöhen geplant; Leitlinien (Vorschlag); Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	Gemeinbedarfsfläche; Kirche; Schule; Kindergarten; Post	Grünfläche; Spielplatz; Dauerkleingärten; Parkanlage; Fläche für die Landwirtschaft	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke; Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten); Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken; Fläche für Versorgungsanlagen (Transformator); Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen; Parkhaus Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen); Ga Garagen; GGa Gemeinschaftsgaragen; TGa Tiefgaragen; St Stellplätze; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	Naturschutzgebiet; Landschaftsschutzgebiet; Rheinuferschutz; Wasserschutzzonen; Flächen für Bahnanlagen

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 254

Gemäß dem Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) der Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

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. 109, 109/1

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 16. 12. 1976
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter — Städt. Oberbaurat

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 16. 12. 1976
Der Oberstadtdirektor
i. V. Stadtkämmerer — I.A. Ltd Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung – Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuss, den 16. 12. 1976
Der Oberstadtdirektor
I.A. Ltd Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 8. 10. 1975 aufgestellt worden.
Neuss, den 22. 12. 76
Der Oberbürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17. 12. 1976 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 27. 12. 1976 bis 28. 1. 1977 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 15. 3. 1977
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 23. 9. 1977 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 24. 1. 78
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 23. 9. 1977 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 24. 1. 78
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 1.08.1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 1. 8. 1979 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 30. 9. 81 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuss, den 8. 2. 82
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 1o3 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.

Grevenbroich, den 29. 11. 1979
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
Dipl.-Ing. Bögershausen
Kreisoberbaudirektor

Feldvergl. v. 16. 11. 7

254

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 254
- Verlängerte Stingesbachstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 30.09.1981* *Es gilt die BauNVO 1968*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Schallschutzmaßnahmen

***** (gestrichen)

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.07.1976 (GV.NW. S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetzes und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV.NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV.NW. S. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise hellrot bis sandfarben oder insgesamt einheitlich in Kalksandsteinmauerwerk auszuführen.
E i n z e l n e andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig; Drempel sind bis zu 0,50 m Höhe gestattet.

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 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 Einfriedigung

Waldlattenzaun 80 cm hoch, als Ausnahme sind Mauern 80 cm hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten und zur öffentlichen Grünfläche hin

Maschendrahtzaun max. 80 cm hoch, als Ausnahme sind Waldlattenzäune 80 cm hoch zulässig.

Terrassentrennwände

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

Verbindungsmauern oder Sichtblenden zwischen Wohnhäusern und Garagen sind bis zu 1,80 m Höhe gestattet.

**** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.11.1980 und der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 01.08.1979 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***