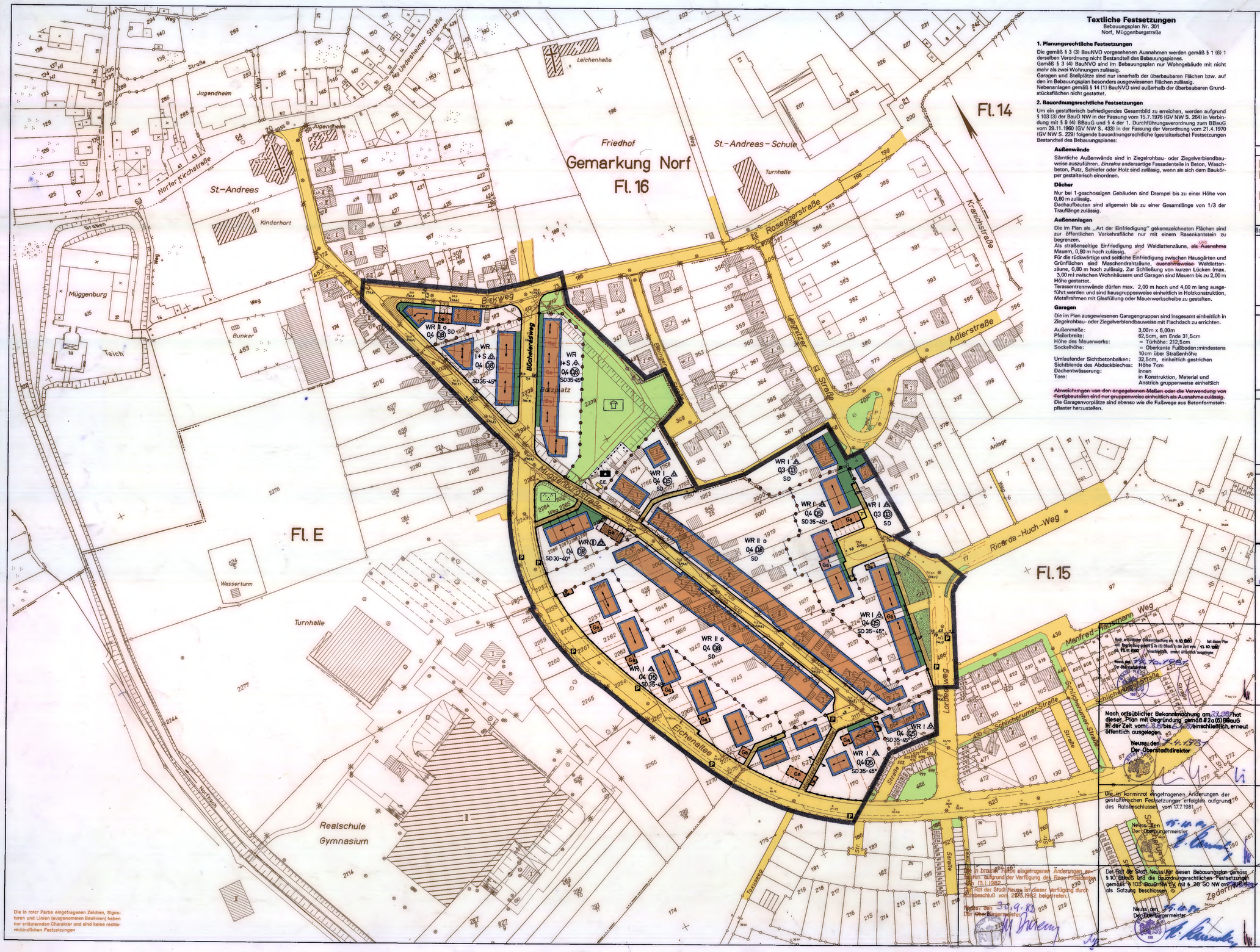

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 301
Norf, Müggenburgstraße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) BauNVO sind im Bebauungsplan nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauO NW 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 auszuführen. *Einzelne* andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz, Schiefer oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Nur bei 1-geschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
Dachaufbauten sind allgemein bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
Als straßenseitige Einfriedigung sind Weidlattenzäune, ~~als Ausnahme~~ Mauern, 0,80 m hoch zulässig.
Für die rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten und Grünflächen sind Maschendrahtzäune, ~~ausnahmsweise~~ Weidlattenzäune, 0,80 m hoch zulässig. Zur Schließung von kurzen Lücken (max. 3,00 m) zwischen Wohnhäusern und Garagen sind Mauern bis zu 2,00 m Höhe gestattet.
Terassentrennwände dürfen max. 2,00 m hoch und 4,00 m lang ausgeführt werden und sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerkscheibe zu gestalten.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind insgesamt einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise 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
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5 cm, einheitlich gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches:	Höhe 7 cm
Dachentwässerung:	innen in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich
Tore:	

~~Abweichungen von den angegebenen Maßen oder die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.~~
Die Garagenvorplätze sind ebenso wie die Fußwege aus Betonformsteinpflaster herzustellen.

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 301

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)

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 9,11b

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude u. Garagen
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- 99,49 Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
- Nutzungsgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Baulinien
- Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 45° Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung
- Art der Einfriedigungen (siehe Textl. Festsetzungen)

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

Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ID ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
- S Sockelgeschoß (als ein Vollgeschoß anzurechnen)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche (Fußweg)
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- P Öffentliche Parkflächen
- (10,60) Straßenhöhen geplant
- Leitlinien (Vorschlag)
- H Haltestelle

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Schutzraum

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Spielplatz
- Anlage
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Sonstige Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- T+Transformator, CE.+Compaktstation Flächen für Versorgungsanlagen

Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung

- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- R Rheinuferschutz
- W Wasserschutzzonen
- Flächen für Bahnanlagen

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 7.4.80
i.V. Der Oberstadtdirektor i.A.
Beigeordneter STADTDIREKTOR — Stadtbaurat

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 7.4.80
i.V. Der Oberstadtdirektor i.A.
Stadtkämmerer DIREKTOR — Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 7.4.1980
Der Oberstadtdirektor i.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 22.9.1977 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 27.9.1977 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 27.9.80
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 30.9. bis 6.10.1977. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 27.9.1977
Neuss, den 22.4.1980
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.9.80 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 6.10.80 bis 6.11.80 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 7.4.1981
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.9.1980 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 22.9.1980 bis 22.10.1980 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 28.5.1980
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.5.80 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 2.4.81
Der Oberbürgermeister

Die in karminrot eingetragenen Änderungen der gestalterischen Festsetzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17.7.1981.
Neuss, den 15.10.81
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 17.7.81 als Satzung beschlossen.
Neuss, den
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 13.01.1982
Der Regierungspräsident
Der Regierungspräsident Düsseldorf
Im Auftrage:

Die in braunroter Farbe eingetragenen Änderungen ergehen aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung vom 13.1.1982.
Der Rat der Stadt Neuss ist dieser Verfügung durch Ratsbeschluß vom 22.3.1982 beigetreten.
Neuss, den 30.9.82
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW i.V. mit § 28 GO NW am 17.7.81 als Satzung beschlossen.
Neuss, den
Der Oberbürgermeister

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 13.01.1982 am 30.9.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuss, den 29.9.82
Der Oberbürgermeister

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.
Grevenbroich, den 08.04.1982
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
Dipl.-Ing. Bauverwaltungsrat

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 301
- Norf, Müggenburgstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 18.09.1982* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) BauNVO sind im Bebauungsplan nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauO NW 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 auszuführen.
Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Putz, Schiefer oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Nur bei 1-geschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
Dachaufbauten sind allgemein bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
Als straßenseitige Einfriedigung sind Waldlattenzäune und Mauern, 0,80 m hoch zulässig.
Für die rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten und Grünflächen sind Maschendrahtzäune und Waldlattenzäune, 0,80 m hoch zulässig. Zur Schließung von kurzen Lücken (max. 3,00 m) zwischen Wohnhäusern und Garagen sind Mauern bis zu 2,00 m Höhe gestattet.
Terassentrennwände dürfen max. 2,00 m hoch und 4,00 m lang ausgeführt werden und sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerkscheibe zu gestalten.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind insgesamt einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten.

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

Die Garagenvorplätze sind ebenso wie die Fußwege aus Betonformsteinpflaster herzustellen.

**** Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13.01.1982 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***