

**Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Die Gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Gemäß § 17 (5) der BauNVO wird vorgesehen, daß in den WR-Gebieten, in denen eine besondere Bauweise festgesetzt ist, im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.  
Gemäß § 22 (4) der BauNVO wird für die WR-Gebiete nördlich der Eichenallee eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt. Danach ist eine maximal 4-seitige Grenzbebauung zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**  
Gemäß § 23 (5) der BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Nur die im Bebauungsplan eingetragenen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 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 baurechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:  
a) **Außenwände**  
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbau- oder Ziegelverbleibbauweise auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile sind in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz zulässig.  
b) **Dächer**  
Dachbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig. Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.  
Garagen sind mit Flachdächern und Innenwasserung zu errichten (Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 2).  
c) **Außenanlagen**  
Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche (Vorgärten)" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkaulstein zu begrenzen.  
d) **Straßenseitige Einfriedigung**  
Waldstattenzaun: 30 cm hoch.  
Seltliche und rückwärtige Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 80 cm hoch.  
Zur Schließung von Gartentüren sind Sichtschutzwände in Holz, Mauerwerk oder Beton bis 2 m Höhe zulässig.  
Sichtschutzwände sind bis zu 4 m Länge und 2 m Höhe gestattet.

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



**STADT NEUSS**  
**Bebauungsplan Nr. 11b/2 No**  
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. 11b No

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>I Bestandsangaben</b>  |   | <b>II Art der baulichen Nutzung</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude u. Garagen</li> <li>Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Bochung</li> <li>Wasserflächen</li> <li>39,58 Höhen über NN</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kriegsgrenze</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Flurstücknummer (Beisp.)</li> <li>Nutzungsgrenze</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>WOHNBAUFLÄCHEN</li> <li>WS - Siedlungsgebiet</li> <li>WR - reines Wohngebiet</li> <li>WA - allgemeines Wohngebiet</li> <li>GEHÖRTE BAUFLÄCHEN</li> <li>MD - Dorfgebiete</li> <li>MI - Mischgebiete</li> <li>MK - Kerngebiete</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>GEWERBEBAUFLÄCHEN</li> <li>GE - Gewerbegebiet</li> <li>GI - Industriegebiet</li> <li>SONDERBAUFLÄCHEN</li> <li>S - Sonderbaufeldern</li> <li>SW - Wohnenhausgebiete</li> <li>SO - Sondergebiete</li> </ul> |
| <b>III Bauweise, Bauformen, Baugrenzen</b>  |   | <b>IV Maß der baulichen Nutzung</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>offene Bauweise</li> <li>Ein- u. Doppelhäuser zulässig</li> <li>Ein- u. Mehrfamilienhäuser zulässig</li> <li>besondere Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)</li> <li>geschlossene Bauweise</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauformen</li> <li>Baugrenzen</li> <li>Flurstücksgrenze (Vorschlag)</li> <li>FD Flachdach</li> <li>SD Satteldach</li> <li>45° Dachneigung (Beispiel)</li> <li>Stützfläche mit Beschaltzuvorschlag</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze</li> <li>Zahl der Vollgeschosse zuzulässig</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>Geschosflächenzahl (GFZ)</li> <li>Ein als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschoss</li> </ul>   |   |
| <b>V Verkehrsflächen</b>  |   | <b>VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Straßengrenzungslinie</li> <li>Zu- und Ausfahrtsbreite</li> <li>Öffentliche Parkflächen</li> <li>Straßenbahngeleise</li> <li>Leitlinien (Vorschlag)</li> <li>Fußweg</li> </ul>   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>GEMEINBEDARFSFLÄCHE</li> <li>Kirche</li> <li>Schule</li> <li>Kindergeräten</li> <li>Post</li> </ul>  |   |
| <b>VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen</b>   |   | <b>VIII Sonstige Festsetzungen</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</li> <li>Spielplatz</li> <li>Dauerklinggrün</li> <li>Friedhof</li> <li>FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</li> </ul>   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Planbegrenzung</li> <li>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</li> <li>Garagen</li> <li>Gemeinschaftsgaragen</li> <li>Stellplätze</li> <li>Tiefgaragen</li> <li>Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte</li> <li>Vor der Bebauung freizuhaltende Grundstücke</li> <li>Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)</li> <li>Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundflächen</li> <li>Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)</li> <li>Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen</li> <li>Baugrundstücke für besonders beachtliche Anlagen (Private Flächen)</li> </ul> |   |
| <b>IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung</b>  |   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutzgebiet</li> <li>Landesschutzgebiet</li> <li>Rheinuferschutz</li> <li>Wasserschutzzone</li> <li>Flächen für Bahnanlagen</li> </ul>   |   |   |   |
| <p>Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 29. 12. 1976<br/>Der Oberstadtdirektor<br/><i>H. Krumm</i><br/>Beigeordneter<br/>Stadtdirektor</p> <p>Angefertigt: Verm.- u. Katastralamt Neuss, den 29. 12. 1976<br/>Der Oberstadtdirektor<br/><i>H. Krumm</i><br/>Stadtkämmerer<br/>Vermessungsdirektor</p>   |   | <p>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.</p> <p>Neuss, den 29. 12. 1976<br/>Der Oberstadtdirektor<br/><i>H. Krumm</i><br/>Vermessungsdirektor</p>  |   |
| <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (f) BBAuG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29. 10. 1976 aufgestellt worden.</p> <p>Neuss, den 29. 12. 1976<br/>Der Oberbürgermeister<br/><i>H. Krumm</i></p>   |   | <p>Nach ortsbölicher Bekanntmachung am 22. 12. 1976 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (f) BBAuG in der Zeit vom 30. 12. 1976 bis 31. 1. 1977 einschließlich öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Neuss, den 15. 3. 1977<br/>Der Oberstadtdirektor<br/><i>H. Krumm</i></p>   |   |
| <p>Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (f) BBAuG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 27. 5. 1977 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragenen.</p> <p>Neuss, den 11. 5. 1977<br/>Der Oberbürgermeister<br/><i>H. Krumm</i></p> |   | <p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG i. V. mit § 26 GO NW am 27. 5. 1977 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuss, den 11. 5. 1977<br/>Der Oberbürgermeister<br/><i>H. Krumm</i></p>   |   |
| <p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAuG mit Verfü-gung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 14. 10. 1978<br/>Im Auftrage:<br/><i>Robb</i><br/>Der Regierungspräsident</p>   |   | <p>Gemäß § 12 BBAuG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 30. 3. 1978 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung am 14. 10. 1978 bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuss, den 25. 4. 1978<br/>Der Oberbürgermeister<br/><i>H. Krumm</i></p>  |   |

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 11b/2 Norf

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 30.03.1978 Es gilt die BauNVO 1968

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Gemäß § 17 (5) der BauNVO wird vorgesehen, daß in den WR-Gebieten, in denen eine besondere Bauweise festgesetzt ist, im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Gemäß § 22 (4) der BauNVO wird für die WR-Gebiete nördlich der Eichenallee eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt. Danach ist eine maximal 4-seitige Grenzbebauung zulässig.

## 2. Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) der BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nur die im Bebauungsplan eingetragenen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 3. 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 auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile sind in Beton, Waschbeton, Putz oder Holz zulässig.

### b) Dächer

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig. Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet.

Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten (Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 2).

### c) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche (Vorgarten)" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

### d) Straßenseitige Einfriedigung

Waldlattenzaun: 80 cm hoch.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 80 cm hoch. Zur Schließung von Gartenhöfen sind Sichtschutzwände in Holz, Mauerwerk oder Beton bis 2 m Höhe zulässig.

Sichtschutzwände sind bis zu 4 m Länge und 2 m Höhe gestattet.