



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 28. 11. 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den zweigeschossig ausgemessenen Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingetragenen überbaubaren Flächen zulässig.
- Baugestaltung**
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende anderartige Fassadenstile sind zugelassen.
 - Garagen**
Die für die max. 6-geschossige Bebauung vorgesehenen Sammelgaragen sind mit Mittelboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kindererholungsplatz gestaltet werden.
Die Garagen für die 1- und 2-geschossige Eigenheimbebauung sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
Außenmaße: 9,00 x 6,00 m
Pfeilhöhe 82,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fließboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
umlaufender Sichtbetonbalken 32 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtfläche des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
 - Außenanlagen**
Für die max. 6-geschossige Bebauung sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerechneten, nicht überbauten und nicht als Zugänge und Zufahrten genutzten Flächen parkartig ohne Einfriedigung zu gestalten.
Einfriedigungen auf der Grenze öffentlicher oder privater Grünflächen sowie anderer Hausgärten können als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten ausgeführt werden.
Für die 2-geschossigen Reiheneigenheime sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen und -den-Markierungen bis zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter dem Baugrenzen ansetzenden Baufußlinie als offene Vorgärten mit niedrigem Belüftungsgeschoss und -streifen nur mit einem Rasenkarpetten 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 stadtbautechnisch einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Weid- latten oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßengrenze zurückgesetzt werden. Einfriedigungen zwischen Hausgärten auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen sowie anderen Hausgärten können nur als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Die in Korin gestrichelten Festsetzungen sind nach der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 nicht zulässig. Sie wurden aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 10. 1. 1973 gestrichen. Neuss, 23. 11. 1973



W. Schmidt
Städt. Vermessungsdirektor

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 16/3

Gemarkung Neuss
Flur 38
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen			
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch Gebäudevorschlag 	<ul style="list-style-type: none"> Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze Flurstücksgrenze (Vorschlag) Flurstücksgrenze 	<p>Art u. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>WR Kleinstedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet</p> <p>Beispiel: WR II o O4 O8</p> <p>Industriegebiet Gewerbegebiet Wohnendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschoss</p> <p>O4 Grundflächenzahl O Geschossflächenzahl Baumassenzahl o offene Bauweise g geschlossene Bauweise II Vollgeschosshöhe (Höchst- und Höchstgrenze) VVI Vollgeschosshöhe (Höchst- und Höchstgrenze)</p>	<p>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</p> <p>vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none"> öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche nicht überbaubare Grundstückfläche (Vorgärten) <p>geplant</p> <ul style="list-style-type: none"> öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche nicht überbaubare Grundstückfläche (Vorgärten) 	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none"> Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal höher als NN Garagen Stellplätze öffentl. Parkplätze <p>Festsetzung</p> <p>Ga</p>			
Neuß, den 17. 12. 1971	Der Oberstadtdirektor in Vertretung: Beigeordneter	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 17. 12. 1971 Der Oberstadtdirektor im Auftrage:	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 25. 6. 1971 aufgestellt worden. Neuß, den 18. 1. 1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtverordneter	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12. 2. 1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 22. 2. 1972 bis 22. 3. 1972 öffentlich ausgetreten. Neuß, den 12. 5. 1972 Der Oberstadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 28. 4. 1972 als Sitzung beschlossen. Neuß, den 9. 6. 1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtverordneter	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 10. 1. 1973 Der Regierungspräsident im Auftrage:	Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 10. 1. 1973 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 3. 11. 1973 öffentlich bekannt gemacht worden. Neuß, den 1. 2. 1974 Der Oberstadtdirektor
Entworfen/ Stadtplanungsamt im Auftrage: Städt. Oberbaudirektor	Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt im Auftrage: Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 16
Ergänzungsplan Nr. 3

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.11.1973 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §3 (3) der BauNVO vom 29.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den 2-geschossig ausgewiesenen Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.

2. Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

b) Garagen

Die für die max. 6-geschossige Bebauung vorgesehenen Sammeltiefgaragen sind mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielplatz gestaltet werden.

Die Garagen für die 1- und 2-geschossige Eigenheimbebauung sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.

Außenmaße: 3,00 x 6,00 m

Pfeilerbreite 62,5 cm, am Ende 31,5 cm

Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,125 m

Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 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 gruppenweise einheitlich.

c) Außenanlagen

Für die max. 6-geschossige Bebauung sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten, nicht überbauten und nicht als Zugänge und Zufahrten genutzten Flächen parkartig ohne Einfriedigung zu gestalten.

Einfriedigungen auf der Grenze öffentlicher oder privater Grünflächen sowie anderer Hausgärten können als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Für die 2-geschossigen Reiheneigenheime sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen 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 werden.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen sowie anderen Hausgärten können nur als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten ausgeführt werden.