

**Textliche Festsetzungen**

zum Ergänzungsplan Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 35  
(Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

**1. Nutzungsart**

In festgelegten Wohngebiet sind Wirtschaftsschuppen, Nebengebäude für gewerbliche Nutzung und Kleintierstallungen nicht gestattet.

**2. Bauentwurf**

Stetliche bauliche Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und verträglicher Durchbildung sein und sich in das Ortsbild einwandfrei einfügen.

Im einzelnen wird folgendes festgelegt:

Eingeschossige Wohnbauten in Ziegelrohbau mit Satteldächern ohne Aufbauten, Neigung 30 - max. 35°.

Gebäudetiefe max. 10 m.

Einzelwohnräume im Dach statthaft, selbständige Wohnungen sind unzulässig.

Zweigeschossige Wohnbauten in Ziegelrohbau mit Satteldächern ohne Aufbauten, Neigung 20 - max. 25°.

Gebäudetiefe max 10 m.

Dachausbau unzulässig.

Die Geschosshöhen müssen den Wohngebäudepflichtnormen entsprechen.

Nachschritte für Balkone oder Terrassen sowie ein zweites - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschos sind nicht erlaubt.

Die Satteldächer sind mit dunklen Pfannen zu decken, grüne oder rote Zementpfannen sind nicht statthaft.

Gerägen sind einheitlich nur mit Flachsichern zulässig, Kellergaragen nicht statthaft.

**3. Außenanlagen und Leistungen**

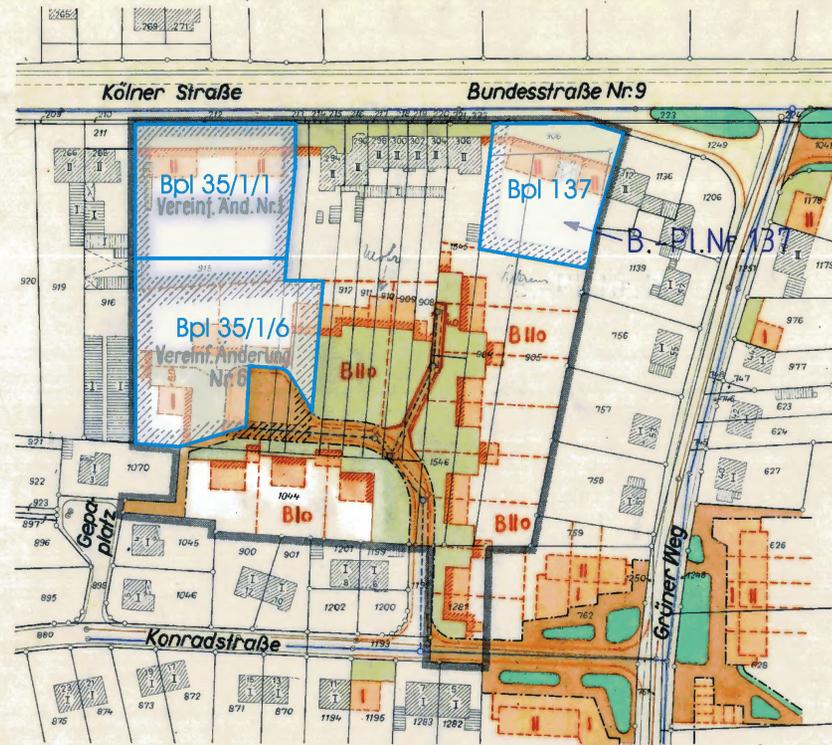
Die Vorgärten sind nur durch einen Rasenstreifen abzugrenzen und als Grünflächen mit sparsamer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es ist anzustreben, Pflanzen ähnlicher Gattung und Art zu setzen.

Einfriedigungen auf der Nachbargrenze können durch leichte niedrige Bepflanzung erfolgen, die jedoch nur bis zur Einfriedigung des Grundstückes geführt werden soll. Bei Verwendung eines max. 1,00 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbargrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht erlaubt, desgleichen massive Einfriedigungen jeglicher Art.

Grundstücke mit unruhigliegender Bebauung (Hausgärten vor der Baulinie) sind einheitlich durch einen max. 0,80 m hohen Maschendrahtzaun aus schmalen Eisenpfosten in der Fachlinie einstrukturiert, der jedoch durch Bepflanzung zu verdecken ist. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

Antennen und sonstige Freileitungen sind so unauffällig anzubringen, daß das Straßenbild in keiner Weise gestört wird.



**1. Ausfertigung**

Gemeinde Neuß **Ergänzungsplan Nr. 1**  
**Bebauungsplan Nr. 35**

Gemarkung Neuß  
Flur Nr. 21  
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Abbruch</li> <li>Geschosshöhen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Grenze des Plangebietes</li> <li>Alte Fluchtlinie</li> <li>Neue Fluchtlinie</li> <li>Neue Baulinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhandene Verkehrsfläche</li> <li>Gepflante Verkehrsfläche</li> <li>Öffentliche Grünfläche</li> <li>Private Grünfläche</li> <li>Baufläche</li> <li>Höhen über NN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebiet</li> <li>Geschosshöhen</li> <li>Offene Bauweise</li> <li>Geschlossene Bauweise</li> <li>Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhand. Regenwasserkanal</li> <li>Projekt. Regenwasserkanal</li> <li>Vorhand. Schmutzwasserkanal</li> <li>Projekt. Schmutzwasserkanal</li> </ul>

Entworfen: Neuß, den 1. 12. 1961  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
J. V.: *[Signature]*  
Stadtdirektor  
Neuß, den 1. 12. 1961  
Angefertigt: Neuß, den 1. 12. 1961  
Der Oberstadtdirektor  
Vermessungs- u. Katasteramt  
J. V.: *[Signature]*  
Beigeordneter  
Städt. Obervermessungsamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch richtig ist.  
Neuß, den 1. Dez. 1961  
*[Signature]*  
Städt. Obervermessungsamt  
Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis und 1 Erläuterungsbericht.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B Bau O durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 13. 12. 1961 aufgestellt worden.  
Neuß, den 10. 1. 1962  
Der Rat der Stadt  
Oberbürgermeister  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtvorstand

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5. 5. 1962 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B Bau O in der Zeit vom 2. 5. 1962 bis 12. 6. 1962 öffentlich ausgestellt.  
Neuß, den 22. 6. 1962  
Der Oberstadtdirektor  
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B Bau O i. V. mit § 28 G O NW am 24. 9. 1962 als Satzung beschlossen.  
Neuß, den 22. 10. 1962  
Der Rat der Stadt  
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 B Bau O mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Düsseldorf, den 13. 7. 1963  
Der Regierungspräsident  
J. A.: *[Signature]*  
Beigeordneter

Gemäß § 12 B Bau O ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 13. 7. 1963 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 2. 5. 1962 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Neuß, den 9. 11. 1963  
Der Oberstadtdirektor  
Beigeordneter

## **Textliche Festsetzungen**

zum Ergänzungsplan Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 35  
(Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.11.1963

### **1. Nutzungsart**

Im festgelegten Wohngebiet sind Wirtschaftsschuppen, Nebengebäude für gewerbliche Nutzung und Kleintierstallungen nicht gestattet.

### **2. Baugestaltung**

Sämtliche bauliche Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein und sich in das Ortsbild einwandfrei einfügen.

Im einzelnen wird folgendes festgelegt:

Eingeschossige Wohnbauten in Ziegelrohbau mit Satteldächern ohne Aufbauten, Neigung 30 - max. 35°.

Gebäudetiefe max. 10 m.

Einzelwohnräume im Dach statthaft, selbständige Wohnungen sind unzulässig.

Zweigeschossige Wohnbauten in Ziegelrohbau mit Satteldächern ohne Aufbauten, Neigung 20 - max. 25°.

Gebäudetiefe max. 10 m.

Dachausbau unzulässig.

Die Geschoßhöhen müssen den Wohnungsbaupflichtnormen entsprechen.

Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen sowie ein zweites - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoß sind nicht erlaubt.

Die Satteldächer sind mit dunklen Pfannen zu decken, grüne oder rote Zementpfannen sind nicht statthaft.

Garagen sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig, Kellergaragen nicht statthaft.

### **3. Außenanlagen und Leitungen**

Die Vorgärten sind nur durch einen Rasenkantstein abzugrenzen und als Grünflächen mit sparsamer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Es ist anzustreben, Pflanzen ähnlicher Gattung und Art zu setzen.

Einfriedigungen auf der Nachbargrenze können durch leichte niedrige Bepflanzung erfolgen, die jedoch nur bis zur Hinterfront des Gebäudes geführt werden soll. Bei Verwendung eines max. 1,00 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbargrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht erlaubt, desgleichen massive Einfriedigungen jeglicher Art.

Grundstücke mit zurückliegender Bebauung (Hausgärten vor der Baulinie) sind einheitlich durch einen max. 0,80 m hohen Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten in der Fluchtlinie einzufriedigen, der jedoch durch Bepflanzung zu verdecken ist. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

Antennen und sonstige Freileitungen sind so unauffällig anzubringen, daß das Straßenbild in keiner Weise gestört wird.