



Textliche Festsetzungen
 des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Neuß
 (wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes)

1. Nutzungsart
 Das bisher als Acker und Garten genutzte Gelände wird als Wohngebiet ausgewiesen. Eine nichtstörende gewerbliche Anlage innerhalb des Plangebietes bleibt erhalten.
 Wirtschaftsschuppen, Nebengebäude für gewerbliche Nutzung und Kleintierställe sind nicht gestattet.
 Seitenhöfe können nur an den ausgewiesenen Stellen gebaut werden.
 Garagen sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig. Kellergaragen grundsätzlich verboten.
 Die entlang der Bundesbahnstrecke liegenden Flächen sollen zur Abschirmung des Lärms aufgeforstet werden.

2. Bauvorschriften
 Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.
 Alle Bauten sind in Ziegelbau (Holländer- oder Bundesbauform, hellrot) zu errichten. Sich dem Bau einordnende anderartig farbige Bauten sind zulässig. An- und Vorbauten sowie Ladenkuppeln müssen sich einmündel dem Gesamtbild und dem Einzelbaukörper einfügen. Sie sollen möglichst nur Flachdächer aufweisen.
 Benachbarte Einzelbauten, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen.
 Wenn im Plan nicht anders festgelegt, müssen Bauhöhe mindestens 4,00 m betragen.

a) **Baukörper und Bauhöhe**
 Für die Baugruppen der verschiedenen Gebietsteile gelten die nachstehenden Bestimmungen.
 A) Winkelhäuser zwischen Grefrather Weg und verlängerter Görresstraße
 Bungalow-Häuser mit Flachdach
 Gebäudetiefe 8,00 m.

B) **Reihen- und Doppelhäuser**
 Gebäudetiefe max. 10,00 m
 Obergesch. als 2. Wohnung möglich.
 Dachbauweise unzulässig.
 Satteldach ohne Aufbauten, Neigung 20° - max. 25°.

C) **Drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser**
 Gebäudetiefe max. 12,00 m
 Dachbauweise unzulässig.
 Satteldach ohne Aufbauten, Neigung 20° - max. 25°.
 Die Länge der jeweiligen Baukörper ist dem Bebauungsplan zu entnehmen und soll möglichst nicht überschritten werden.

b) **Dächer**
 Es gelten die unter a) festgelegten Neigungen. Satteldächer sind mit dunklen Pfannen möglichst tiefgeblät (altfarben oder engobiert) einzudecken. Grüne und rote Pfannen sind verboten.
 Schornsteinköpfe sind in Ziegelbau auszuführen und sollen an First oder in Firsthöhe herausragen.
 Flachdächer bei Wohnbauten sind als Kaldächer mit Querlüftung auszuführen.
 Antennenanlagen und sonstige Leistungen sind so anzubringen, daß das Städtgebilde nicht gestört wird. Fenster- und Dachantennen sind verboten.
 Bei Reihen- und viergeschossigen Wohnbauten sind die Freiflächen als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.
 In Übrigen sollen Vorgärten grundsätzlich nur sehr niedrig beplant werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

3. Außenanlagen
 Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer angenehmen Einheit zusammenschmelzen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen und Begrünung soll die städtebauliche Bauentwicklung unterstrichen werden.
 Bei den drei- und viergeschossigen Wohnbauten sind die Freiflächen als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.
 In Übrigen sollen Vorgärten grundsätzlich nur sehr niedrig beplant werden, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

1. Ausfertigung

Gemeinde Neuß
Bebauungsplan Nr. 104
 Gemarkung Neuß
 Flur Nr. 38
 Maßstab 1:1000

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

Die in blauer Tinte eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Herrn Regierungsräthens vom 6.3.1963
 Neuß, den 20.5.1963
Kammel
 Stadt-Übervermessungsamt

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.5.62 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) B.BauG in der Zeit vom 26.5.62 bis 26.6.62 öffentlich ausgestellt.
 Neuß, den 5.10.1962
 Der Oberstadtdirektor
Kammel

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B.BauG i.V.m. § 28 GO NW am 27.11.62, als Satzung beschlossen.
 Neuß, den 3.1.1963
 Der Rat der Stadt Neuß
Kammel
 Oberbürgermeister Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäß § 11 B.BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
 Düsseldorf, den 6.11.1963
 Der Regierungspräsident
Kammel

Gemäß § 12 B.BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 6.3.1963 sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung am 19.5.1962 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Neuß, den 2.7.1963
 Der Oberstadtdirektor
Kammel

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch richtig ist.
 Neuß, den 10. März 1962
Kammel
 Stadt-Übervermessungsamt

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, 1 Begründung und textliche Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Neuß
(Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.06.1963

1. Nutzungsart

Das bisher als Acker und Garten genutzte Gelände wird als Wohngebiet ausgewiesen. Eine nichtstörende gewerbliche Anlage innerhalb des Plangebietes bleibt erhalten.

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

Ladenlokale können nur an den ausgewiesenen Stellen gebaut werden.

Garagen sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig, Kellergaragen grundsätzlich verboten. Die entlang der Bundesbahnstrecke liegenden Flächen sollen zur Abschirmung des Lärms aufgeforstet werden.

2. Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.

Alle Bauten sind in Ziegelrohbau (Holländer- oder Bundesdünnformat, hellrot) zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig. An-, Vor- und Nebenbauten sowie Ladenlokale müssen sich einwandfrei dem Gesamtbild und dem Einzelbaukörper einfügen. Sie sollen möglichst nur Flachdächer aufweisen. Benachbarte Einzelhäuser, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen.

Wenn im Plan nicht anders festgelegt, müssen Bauwiche mindestens 4,00 m betragen.

a) Baukörper und Bauhöhe

Für die Baugruppen der verschiedenen Gebietsteile gelten die nachstehenden Bestimmungen.

A) Winkelhäuser zwischen Grefrather Weg und verlängerter Görresstraße

Bungalow-Häuser mit Flachdach
Gebäudetiefe 8.00 m.

Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, sind Vorgärten nur durch Rasenkantsteine abzugrenzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt ebensowenig massive Einfriedigungen jeglicher Art. Es ist anzustreben, den Aufwuchs straßenweise in ähnlicher Gattung und Art zu setzen.

Terrassen

Trennwände an Terrassen sollen straßenweise höchstens 2 m hoch einheitlich entweder als massive Backsteinwand oder als Glaswand in Eisenrahmen ausgeführt werden.

Einfriedigungen bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung sowie bei Bauten, die mit dem Giebel zur Straße liegen, oder deren Garten an Straßen und öffentliche Wege grenzen, sind straßenweise einheitlich – senkrecht oder gekreuzt – als Waldlattenzäune max. 0,80 hoch auszuführen. Entlang der Straßen ist außerdem eine Grünabpflanzung erlaubt.

Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

Nachbarbegrenzungen können nur hinter der Bauflucht durch Maschendrahtzäune max. 0,70 m hoch errichtet werden.

B) Zweigeschossige Reiheneigenheime und Doppelhäuser

Gebäudetiefe max. 10,00 m
Oberschoß als 2. Wohnung möglich.
Dachausbau unzulässig
Satteldach ohne Aufbauten, Neigung 20° -max. 25°.

C) Drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser

Gebäudetiefe max. 12.00 m
Dachausbau unzulässig
Satteldach ohne Aufbauten, Neigung 20° -max. 25°.
Die Länge der jeweiligen Baukörper ist dem Bebauungsplan zu entnehmen und soll möglichst nicht überschritten werden.

b) Dächer

Es gelten die unter a) festgelegten Neigungen. Satteldächer sind mit dunklen Pfannen möglichst tiefgewölbt (altfarben oder engobiert) einzudecken. Grüne und rote Pfannen sind verboten.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten.

Flachdächer bei Wohnbauten sind als Kaltdächer mit Querlüftung auszubilden.

Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Siedlungsbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten.

Bei Reiheneigenheimen sind Gemeinschaftsantennen anzustreben.

Einzelantennen sind nur im Dachraum gestattet.

3. Außenanlagen

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.

Bei den drei- und viergeschossigen Wohnbauten sind die Freiflächen als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

Im übrigen sollen Vorgärten grundsätzlich nur sehr niedrig bepflanzt werden, damit sie – in den Straßenraum einbezogen – eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.