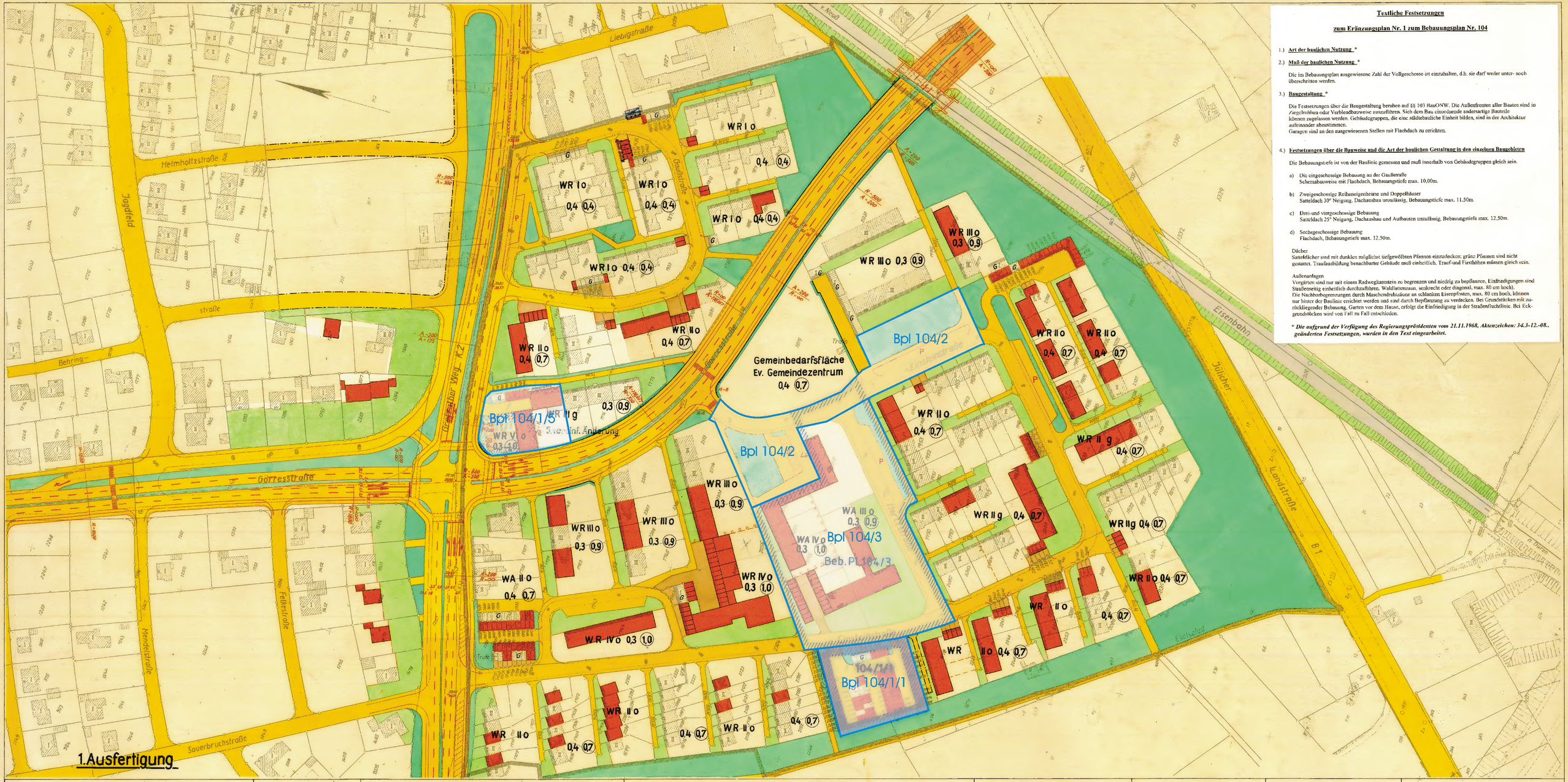

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 104
Ergänzungsplan Nr. 1

Gemarkung **Neuß**
Flur **Nr. 38**
Maßstab **1 : 1000**

Die in dieser Karte eingetragene Änderung wurde aufgrund des Planungsrechtsgesetzes vom 21.11.1968 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
4.12.1968

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- geplante Gebäude

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

vorhanden	geplant
Straßenbegrenzungslinie	
Baulinie	
Baugrenze	
vorg. Flurstücksgrenze	
Flurstücksgrenze	

- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

WR Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet

Beispiel: WR II o 0,4 (0,7)

Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet, Sockelgeschoß

0,4 Grundflächenzahl
(0,7) Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
III Vollgeschoßzahl über Gebäude neuer

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

vorhanden	geplant
öffentliche Verkehrsfläche	
private Verkehrsfläche	
öffentliche Grünfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)	
öffentliche Wasserfläche	
private Wasserfläche	

Sonstige Signaturen

vorhanden		geplant
	Regenwasserkanal	
	Schmutzwasserkanal	
49.50	Höhe über NN	
G	Garagen	G
St	Stellplätze	St
P	öffentl. Parkplätze	P

Die in vereinfachter Form durchgeführte Änderung erfolgte aufgrund des Planungsrechtsgesetzes vom 26.6.1968
Neuß, den 30. 8. 1968
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Städt. Obervermessungsrat

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.
Es treten insbesondere außer Kraft die entsprechenden Teile
a) des Bebauungsplanes Nr. 104 und
b) der vereinfachten Änderungen Nr. 2 – 4.

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 14.11.1967
I. V.: Beigeordneter — Der Oberstadtdirektor I. A.: Städt. Baudirektor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 14.11.1967
I. V.: Beigeordneter — Der Oberstadtdirektor I. A.: Städt. Vermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 14.11.1967
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsrat
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 21.11.1967 aufgestellt worden.
Neuß, den 27.11.1967
Der Rat der Stadt — Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister — Stadtverordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5.1.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 15.1.1969 bis 15.2.1969 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 4.3.1969
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 28.6.1969 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 28.6.1969
Der Rat der Stadt — Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister — Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 1.11.1969
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21.11.1968 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 20.12.1969 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 9.1.1969
Der Oberstadtdirektor

Druck: Willy Gräßchen, Dortmund

104/1

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 104

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 20.12.1968*

1.) **Art der baulichen Nutzung** *

2.) **Maß der baulichen Nutzung** *

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder unter- noch überschritten werden.

3.) **Baugestaltung** *

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 103 BauONW. Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen.
Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

4.) **Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugebieten**

Die Bebauungstiefe ist von der Baulinie gemessen und muß innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein.

a) Die eingeschossige Bebauung an der Gaußstraße
Schemabauweise mit Flachdach, Bebauungstiefe max. 10,00m.

b) Zweigeschossige Reiheneigenheime und Doppelhäuser
Satteldach 30° Neigung, Dachausbau unzulässig, Bebauungstiefe max. 11,50m.

c) Drei- und viergeschossige Bebauung
Satteldach 25° Neigung, Dachausbau und Aufbauten unzulässig, Bebauungstiefe max. 12,50m.

d) Sechsgeschossige Bebauung
Flachdach, Bebauungstiefe max. 12,50m.

Dächer
Satteldächer sind mit dunklen möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf-und Firsthöhen müssen gleich sein.

Außenanlagen
Vorgärten sind nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen, Einfriedigungen sind Straßenseitig einheitlich durchzuführen. Waldlattenzaun, senkrecht oder diagonal, max. 80 cm hoch).
Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schlanken Eisenpfosten, max. 80 cm hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung, Garten vor dem Hause, erfolgt die Einfriedigung in der Straßenfluchtlinie. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

* ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 21.11.1968, Aktenzeichen: 34.3-12.-08., geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***