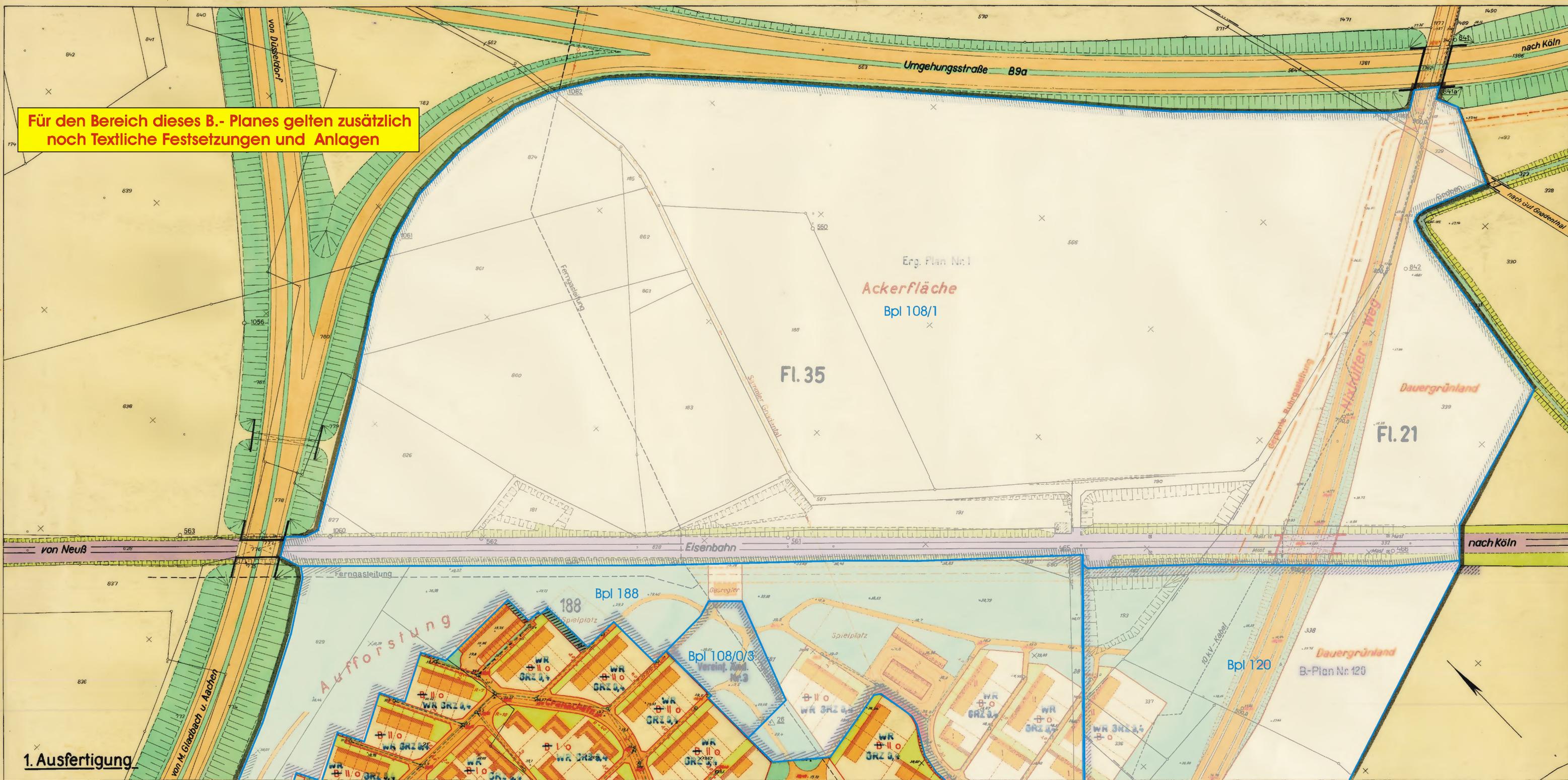


Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch Textliche Festsetzungen und Anlagen



1. Ausfertigung

Gemeinde Neuß  
**Bebauungsplan Nr.108**  
 Gemarkung Neuß  
 Flur Nr. 21 u. 35  
 Maßstab 1:1000  
 Der Bebauungsplan Nr. 108 besteht aus 2 Blättern.

**Blatt 1**

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>Geschözzahlen</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>Geplante Verkehrsfläche</li> <li>Öffentliche Grünfläche</li> <li>Private Grünfläche</li> <li>Private Verkehrsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>alte Höhen ü. NN.</li> <li>neue Höhen ü. NN.</li> <li>Wohngebiet</li> <li>Geschözzahlen</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>

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung erfolgte zur Anpassung an die Baunutzungsverordnung.  
 Neuß, den 14. 1. 1963  
 Der Oberstadtdirektor  
 im Auftrage:  
 Städt. Obervermessungsamt

WR Reines Wohngebiet  
 GRZ Allgemeines Wohngebiet  
 Grundflächenzahl  
 Baugebietsgrenze

**Textliche Festsetzungen siehe Anlage Blatt 1**

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Neuß, den 4. 5. 1962  
 Der Oberstadtdirektor  
 J. A.: [Signature]

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, Begründung und textliche Festsetzungen, 1 Längensprofil.  
 Neuß, den 29. 10. 1962  
 Der Oberstadtdirektor  
 J. A.: [Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 19. 5. 1962 aufgestellt worden.  
 Neuß, den 29. 10. 1962  
 Der Rat der Stadt  
 Oberbürgermeister [Signature]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4. 12. 1962 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom 11. 12. 1962 bis 11. 1. 1963 öffentlich ausgelegen.  
 Neuß, den 15. 1. 1963  
 Der Oberstadtdirektor  
 Oberbürgermeister [Signature]

Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 28 GO NW am 27. 3. 1963 als Satzung beschlossen.  
 Neuß, den 18. 4. 1963  
 Der Rat der Stadt  
 Oberbürgermeister [Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
 Düsseldorf, den 19. 4. 1963  
 Der Regierungspräsident  
 J. A.: [Signature]

Gemäß § 12 B BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12. 8. 1963 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 28. 8. 1963 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Neuß, den 21. 10. 1963  
 Der Oberstadtdirektor  
 im Vertrage:  
 Beigeordneter [Signature]



Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch Textliche Festsetzungen und Anlagen

1. Ausfertigung

# Gemeinde Neuß Bebauungsplan Nr. 108

Gemarkung Neuß  
Flur Nr. 21u. 35  
Maßstab 1: 1000

Der Bebauungsplan Nr. 108 besteht aus 2 Blättern.

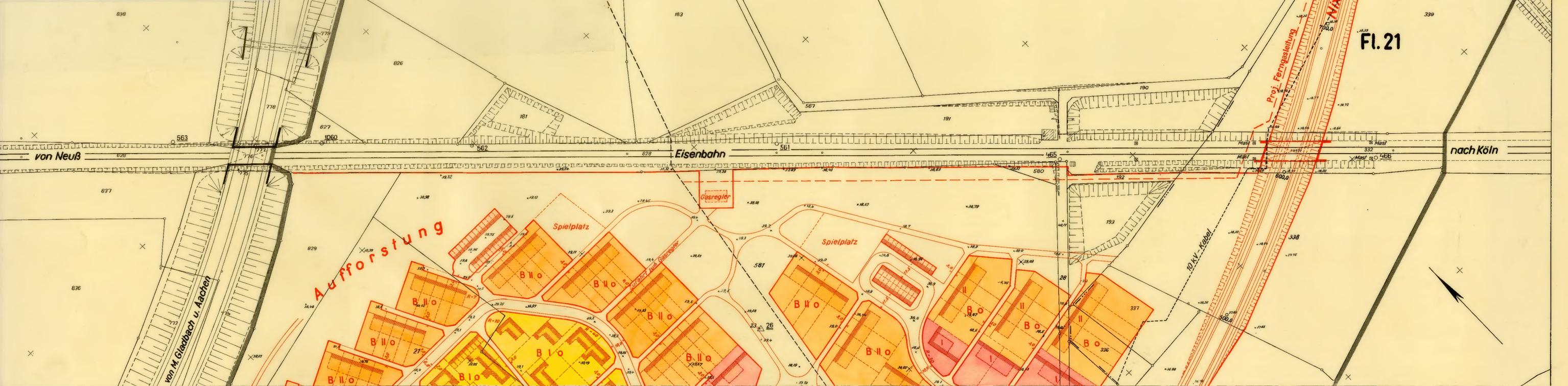
**Blatt 2**

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.3.1963 Neuß, den 19.4.1963	Die in blauer Farbe eingetragene Änderung erfolgte zur Anpassung an die Bauanordnungsverordnung Neuß, den 19.4.1963	WR Reines Wohngebiet WR Allgemeines Wohngebiet GRZ Grundflächenzahl Baugebietsgrenze
<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 Baugebietes</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>Gepplante Verkehrsfläche</li> <li>Öffentliche Grünfläche</li> <li>Private Grünfläche</li> <li>Private Verkehrsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>alte Höhen ü. NN.</li> <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>	<p>Der Oberstadtdirektor Städt. Obervermessungsrat</p>	<p>Der Oberstadtdirektor Städt. Obervermessungsrat</p>	<p>Textliche Festsetzungen siehe Anlage Blatt 1</p>
<p>Entworfen: Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J.V.: <i>[Signature]</i></p> <p>Angefertigt: Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt J.V.: <i>[Signature]</i> Beigeordneter</p>	<p>Neuß, den 5.5.1962</p> <p>J.A.: <i>[Signature]</i> Städt. Obervermessungsrat</p> <p>Neuß, den 4.5.1962</p> <p>J.A.: <i>[Signature]</i> Städt. Obervermessungsrat</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 4.5.1962</p> <p>Städt. Obervermessungsrat</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, Begründung und textliche Festsetzungen, Plänenprofil.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B.BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 18.5.1962 aufgestellt worden.</p> <p>Neuß, den 29.10.1962</p> <p>Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadträte</p> <p>Der Oberstadtdirektor Stadträte</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung am 4.12.1962 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B.BauG in der Zeit vom 11.12.1962 bis 11.1.1963 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neuß, den 15.1.1963</p> <p>Der Oberstadtdirektor Stadträte</p>	<p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B.BauG i.V.m. § 28 GO NW am 27.3.1963 als Satzungsbeschluss beschlossen.</p> <p>Neuß, den 27.3.1963</p> <p>Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadträte</p> <p>Der Oberstadtdirektor Stadträte</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 B.BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 21.4.1963</p> <p>Der Regierungspräsident J.A.: <i>[Signature]</i></p>	<p>Gemäß § 12 B.BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12.8.1963 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 28.9.1963 örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuß, den 21.10.1963</p> <p>Der Oberstadtdirektor Stadträte</p>

**Textliche Festsetzungen**  
des Bebauungsplanes Nr. 108 für das Gebiet Seltkamer Weg,  
Umgehungsstraße (B9a) und Nixhütter Weg der Stadt Neuß  
(Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

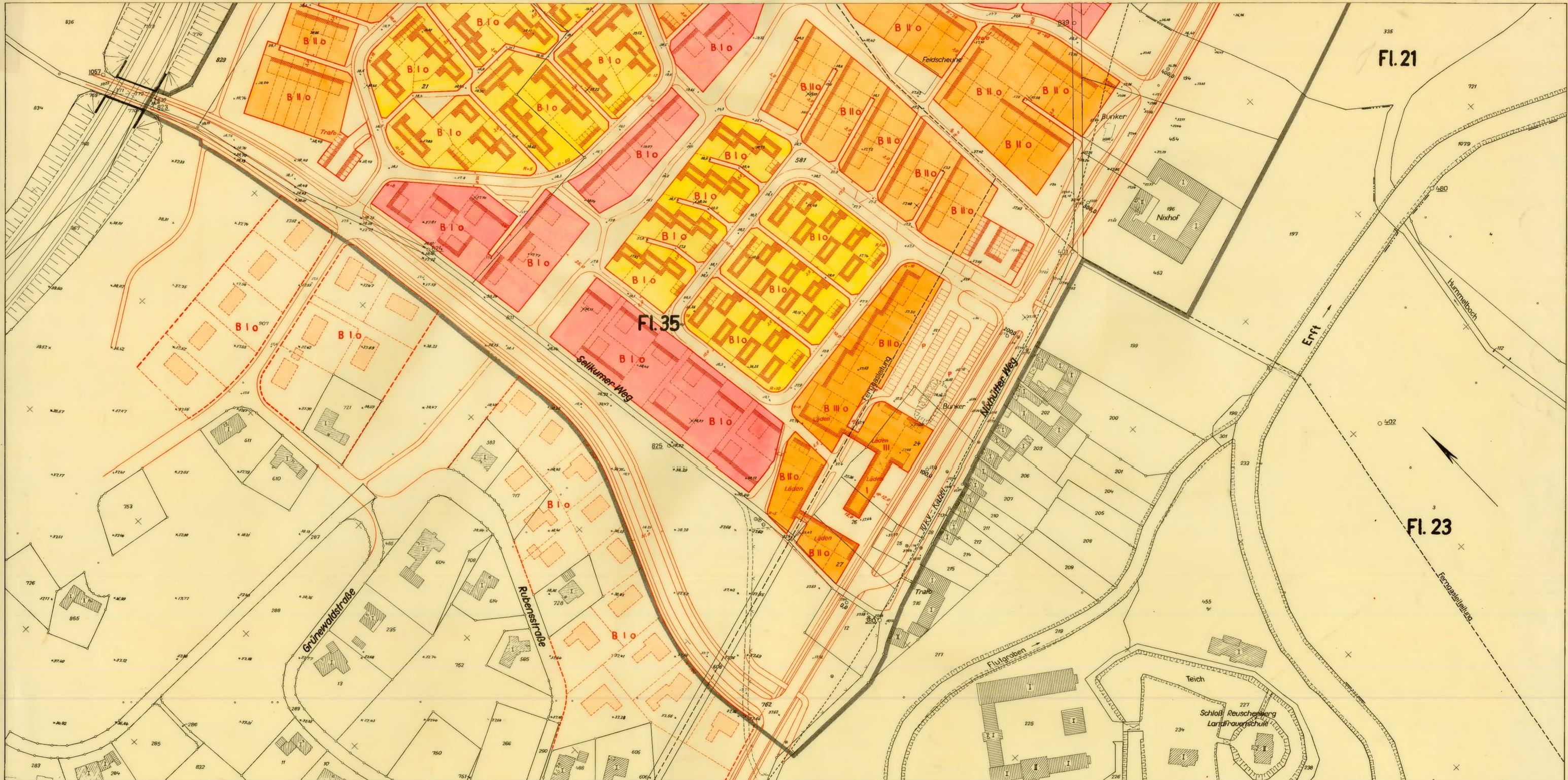
- 1. Nutzungsart**
- a) Das Gebiet zwischen Umgehungsstraße (B 9a), Nixhütter Weg und Bundesbahnstrecke Köln wird als Ackerfläche ausgewiesen.
- b) Das Gebiet zwischen Umgehungsstraße (B 9a), Bundesbahnstrecke Köln, Nixhütter Weg und Seltkamer Weg wird als „Reines Wohngebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Wirtschaftsbauwerke, Nebengebäude für gewerbliche Nutzung und Kleintierhaltungen sind nicht gestattet. Ladenlokale können nur an den ausgewiesenen Stellen gebaut werden. Garagen sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig. Kellergaragen grundsätzlich verboten. Die verbleibenden Flächen zwischen dem Wohngebiet und den Fernverkehrsändern sollen zur Abschirmung des Lärms aufgefördert werden.
- 2. Baugestaltung**
- Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein. Alle Bauten sind in Ziegelrohbau (Holländer- oder Bundesdielenformat), hellrot, zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig. Benachbarte Einzelhäuser, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen.
- a) **Haukörper und Bauhöhen**
- Für die Baugruppen der verschiedenen Gebietsteile gelten die nachstehenden Bestimmungen:
- Bauwich: 4,00m
- Garagen bei Einzelhäusern im Bauwich möglich; sonst Sammelgaragen.
- Geschosshöhen nach Wohnungsbaupflichtnormen.
- Gebiet A (in der Anlage rot)**
- Eingesch. Wohnbauten mit Satteldächern. Gebäudetiefe max. 10,00m. Dachneigung 25°-30° ohne Aufbauten. Ausbau des Daches für Einliegerwohnungen nicht statthaft. Einziehräume möglich. Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen, sowie ein zweites – wenn auch nur teilweise – rückwärtiges Vollgeschöß sind nicht gestattet.
- Gebiet B (in der Anlage orange)**
- Zweigesch. Reiheneigenheime mit Verkaufsfäden mit Satteldächern, wie im Plan bezeichnet. Gebäudetiefe max. 10,00m. Dachneigung 20°-25° ohne Aufbauten. Bei mind. 10,00m Hausbreite Obergeschöß als Einliegerwohnung möglich. Dreigeschossige Reiheneigenheime mit Verkaufsfäden wie vor, wie im Plan bezeichnet. Bei Hausseiten sind Bauteile, Trauf- und Firshöhe einheitlich zu gestalten. Drempel sind verboten.
- Gebiet C (in der Anlage selbst)**
- Eingesch. Winkelbauten (innerhalb der nördlichen Ringstraße) mit Flachdach. Gebäudelänge 14,00m Gebäudetiefe max. 8,00m. Eingesch. Wohnbauten (innerhalb der süd. Ringstraße) als Grenzbauweise, mit Satteldach. Gebäudelänge 17,00m Gebäudetiefe max. 8,00m. Dachneigung 20° max. 25°. Dachausbau nicht gestattet.

- 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 Firstnähe herausstreten.
- Flachdächer bei Wohnbauten sind als Kaldächer mit Querlüftung auszubilden.
- Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Siedungsbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachinnenantennen 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 Heppflanzung soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.
- Vorgärten**
- Sollen grundsätzlich nur sehr niedrig bepflanzt werden, damit sie – in den Straßenraum einbezogen – eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.
- Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, sind Vorgärten nur durch Radwegkannteine abzugrenzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt; ebenso massive Einfriedigungen jeglicher Art. Es ist anzustreben, den Aufwuchs Straßenseitig in ähnlicher Gattung und Art zu setzen.
- Terrassen**
- Trennwände an Terrassen sollen straßenweise höchstens 2,00m hoch einheitlich entweder als massive Backsteinwand oder als Glaswand in Eisengerahmen ausgeführt werden.
- Einfriedigungen bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung sowie bei Bauten, die mit dem Giebel zur Straße liegen, oder deren Gärten an Straßen und öffentlichen Wegen grenzen, sind straßenweise einheitlich – senkrecht oder gekreuzt – als Waldlatenzäune max. 0,80m 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. 0,70m hoch errichtet werden.



**Gemeinde Neuß**  
**Bebauungsplan Nr.108**  
Gemarkung Neuß  
Flur Nr. 21 u. 35  
Maßstab 1:1000  
Der Bebauungsplan Nr. 108 besteht aus 2 Blättern.

Gebäudebestand		Grenzen, Flucht- u. Baulinien		Verkehrs- u. Grünflächen		Baugebiet		Entwässerungsanlagen		Anlage zu den textlichen Festsetzungen Neuß, den 4. 5. 1962	
	Wohngebäude		Flurgrenze		Vorhandene Verkehrsfläche		B II o		Vorhand. Regenwasserkanal	Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 20 G.O. NW am ... als Satzung beschlossen. Neuß, den ... 19... Der Rat der Stadt ... Der Oberstadtdirektor	
	Wirtschaftsgebäude		Flurstücksgrenze		Geplante Verkehrsfläche		B I o		Projekt. Regenwasserkanal		
	Abbruch		Grenze des Plangebietes		Öffentliche Grünfläche		Offene Bauweise		Vorhand. Schmutzwasserkanal	Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom ... Düsseldorf, den ... 19... Der Regierungspräsident: J. A.:	
	II o		Alte Fluchtlinie		Private Grünfläche		Geschlossene Bauweise		Projekt. Schmutzwasserkanal		
	Neue Fluchtlinie		Neue Baulinie		Private Verkehrsfläche		Baufläche	Verm. Amtmann		Demnach § 12 B BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom ... 19... sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am ... 19... öffentlich bekannt gemacht worden. Neuß, den ... 19... Der Oberstadtdirektor	
	Entworfen		Entworfen		Entworfen		Entworfen	Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 20 G.O. NW am ... als Satzung beschlossen. Neuß, den ... 19... Der Rat der Stadt ... Der Oberstadtdirektor			
	J. V.		J. V.		J. V.		J. V.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt. Neuß, den ... 19... Der Oberstadtdirektor		Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom ... Düsseldorf, den ... 19... Der Regierungspräsident: J. A.:	
	J. V.		J. V.		J. V.		J. V.	Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 20 G.O. NW am ... als Satzung beschlossen. Neuß, den ... 19... Der Rat der Stadt ... Der Oberstadtdirektor		Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom ... Düsseldorf, den ... 19... Der Regierungspräsident: J. A.:	



**Gemeinde Neuß**  
**Bebauungsplan Nr. 108**  
 Gemarkung Neuß  
 Flur Nr. 21 u. 35  
 Maßstab 1: 1000  
 Der Bebauungsplan Nr. 108 besteht aus 2 Blättern.

**Blatt 2**

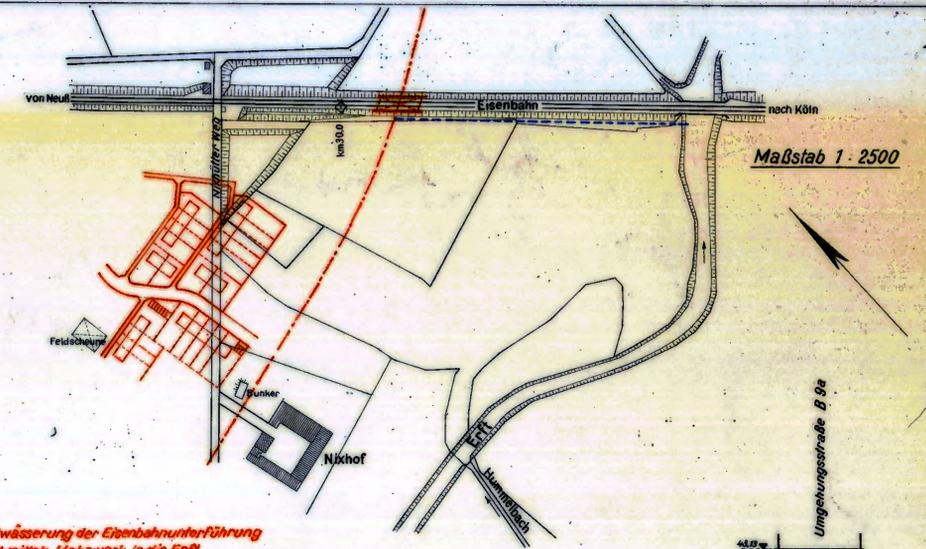
Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Anlage zu den textlichen Festsetzungen Neuß, den 4. 5. 1962
<ul style="list-style-type: none"> <li> Wohngebäude</li> <li> Wirtschaftsgebäude</li> <li> Abbruch</li> <li> Geschosshöhen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: 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> Geplante Verkehrsfläche</li> <li> Öffentliche Grünfläche</li> <li> Private Grünfläche</li> <li> Private Verkehrsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> alte Höhen u. N.N.</li> <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>	<p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 28 G O NW am ... als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den ... 19...  Der Rat der Stadt ... Der Oberstadtdirektor</p> <p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom ... als Satzung genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den ... 19...  Der Regierungspräsident: ...  J. A.: ...</p> <p>Gemäß § 12 B BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom ... 19... sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am ... 19... örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuß, den ... 19...  Der Oberstadtdirektor</p>
<p>Entworfen: Neuß, den ... 19...  Der Oberstadtdirektor  Stadtplanungsamt</p> <p>J. V.: Stadtdirektor  Städt. Oberbaurat</p> <p>Angefertigt: Neuß, den ... 19...  Der Oberstadtdirektor  Vermessungs- u. Katasteramt</p> <p>J. V.: Beigeordneter  Städt. Obervermessungsamt</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den ... 19...</p> <p>Städt. Obervermessungsamt</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile: 1 Grundstücksverzeichnis, Begründung und textliche Festsetzungen.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Neuß, den ... 19...  Der Rat der Stadt ... Der Oberstadtdirektor</p> <p>Oberbürgermeister Stadtverordneter</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung am ... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Neuß, den ... 19...  Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i. V. mit § 28 G O NW am ... als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den ... 19...  Der Rat der Stadt ... Der Oberstadtdirektor</p> <p>Oberbürgermeister Stadtverordneter</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom ... als Satzung genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den ... 19...  Der Regierungspräsident: ...  J. A.: ...</p>

Textliche Festsetzungen  
siehe Blatt 1

# Längenprofil des Nixhütter Weges

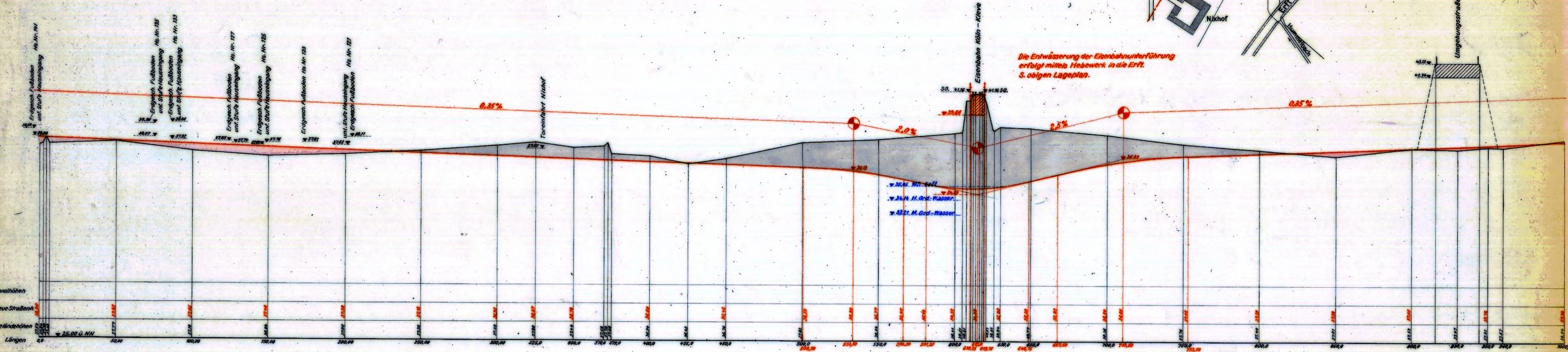
(neue Trasse nach dem Bebauungspl. Nr. 257/15 des Stadtpl. Amtes)

Maßstab Längen 1 : 1000  
Höhen 1 : 100



Maßstab 1 : 2500

Die Entwässerung der Eisenbahnunterführung erfolgt mittels Hebewerk in die Erfl. S. obigen Lageplan.



## 1. Ausfertigung

Gemeinde Neuß  
**Bebauungsplan Nr. 108**  
Gemarkung Neuß  
Flur Nr. 27 u. 35  
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>Geschößzahlen</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>Gepannte Verkehrsfläche</li> <li>Öffentliche Grünfläche</li> <li>Private Grünfläche</li> <li>alte Höhen über NN</li> <li>neue Höhen über NN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschößzahlen</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auftrag</li> <li>Abtrag</li> </ul>	
<p>Entworfen: Neuß, dpn. 19.5.1962 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J.A.: <i>beuwig</i></p> <p>Angefertigt: Neuß, den 15.5.1962 Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katastralamt J.A.: <i>Kornel</i> Beigeordneter: <i>Becher</i></p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 15.5.1962 <i>Kornel</i> Stadt-Übervermessungsamt</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, 1 Begründungs- und Textliche Festsetzungen, 1 Längenprofil.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B.BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 19.5.1962 aufgestellt worden. Neuß, den 19.5.1962 Der Rat der Stadt <i>W. Müller</i> Oberbürgermeister Der Oberstadtdirektor <i>K. Kienast</i> Stadtverordneter</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.12.1962 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B.BauG in der Zeit vom 11.12.1962 bis 11.1.1963 öffentlich ausliegen. Neuß, den 15.1.1963 Der Oberstadtdirektor <i>K. Kienast</i></p>	<p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B.BauG i.V. mit § 20 GO NW am 27.3.1963 als Satzung beschlossen. Neuß, den 27.3.1963 Der Rat der Stadt <i>W. Müller</i> Oberbürgermeister Der Oberstadtdirektor <i>K. Kienast</i></p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 B.BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Büссeldorf, den 19.3.1963 Der Regierungspräsident J.A.: <i>J.A.</i></p>	<p>Gemäß § 12 B.BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 19.3.1963 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 19.3.1963 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuß, den 19.3.1963 Der Oberstadtdirektor <i>K. Kienast</i></p>

## **Textliche Festsetzungen**

des Bebauungsplanes Nr. 108 für das Gebiet Selikumer Weg,  
Umgehungsstraße (B9a) und Nixhütter Weg der Stadt Neuss

(Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.09.1963

### **1. Nutzungsart**

- a) Das Gebiet zwischen Umgehungsstraße (B 9a), Nixhütter Weg und Bundesbahnstrecke Köln wird als Ackerfläche ausgewiesen.
- b) Das Gebiet zwischen Umgehungsstraße (B 9a), Bundesbahnstrecke Köln, Nixhütter Weg und Selikumer Weg wird als „Reines Wohngebiet „ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. 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 verbleibenden Flächen zwischen dem Wohngebiet und den Fernverkehrsbändern 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.  
Benachbarte Einzelhäuser, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen.

#### a) Baukörper und Bauhöhen

Für die Baugruppen der verschiedenen Gebietsteile gelten die nachstehenden Bestimmungen;

Bauwich: 4,00m

Garagen bei Einzelhäusern im Bauwich möglich; sonst Sammelgaragen.

Geschoßhöhen nach Wohnungsbaupflichtnormen.

#### Gebiet A (in der Anlage rot)

Eingesch. Wohnbauten mit Satteldächern. Gebäudetiefe max. 10,00m. Dachneigung 25°-30° ohne Aufbauten. Ausbau des Daches für Einliegerwohnungen nicht statthaft. Einzelräume möglich.

Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen, sowie ein zweites – wenn auch nur teilweise – rückwärtiges Vollgeschoß sind nicht gestattet.

#### Gebiet B (in der Anlage orange)

Zweigesch. Reiheneigenheime mit Verkaufsläden mit Satteldächern, wie im Plan bezeichnet. Gebäudetiefe max. 10,00m. Dachneigung 20°-25° ohne Aufbauten.

Bei mind. 10,00m Hausbreite Obergeschoß als Einliegerwohnung möglich.

Dreigeschossige Reiheneigenheime mit Verkaufsläden wie vor, wie im Plan bezeichnet.

Bei Hauszeilen sind Bautiefe, Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Drempele sind verboten.

### Gebiet C (in der Anlage gelb)

Eingesch. Winkelbauten (innerhalb der nördlichen Ringstraße) mit Flachdach.

Gebäudelänge 14,00m Gebäudetiefe max. 8,00m

Eingesch. Wohnbauten (innerhalb der südl. Ringstraße) als Grenzbebauung, mit Satteldach.

Gebäudelänge 17,00m Gebäudetiefe max. 8,00m

Dachneigung 20° max. 25°, Dachausbau nicht gestattet.

#### 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 Firstnähe heraustreten.

Flachdächer bei Wohnbauten sind als Kaltdächer mit Querlüftung auszubilden.

Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Siedungsbild 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.

#### Vorgärten

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

Wenn im Plan nichts anderes festgelegt, sind Vorgärten nur durch Radwegkantsteine 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 2,00 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 Gärten an Straßen und öffentlichen Wegen grenzen, sind straßenweise einheitlich – senkrecht oder gekreuzt – als Waldlattenzäune max. 0,80m 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. 0,70m hoch errichtet werden.