

**Textliche Festsetzungen
siehe Beb.-Plan 109 Blatt 1.**

Bpl 109/0/1
1. Vereinf. And.



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 109
Blatt 2
1. Ausfertigung

Gemarkung Neuß
Flur 52,62
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand		Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen	
	Wohngebäude		vorhanden Straßengrenzlinie
	Wirtschaftsgebäude		geplant Straßengrenzlinie
	Zerstörte Gebäude		vorhanden Baulinie
	Abbruch		geplant Baulinie
	Überbaubare Grundstücksfl.		vorhanden vord. Flurstücksgrenze
			geplant vord. Flurstücksgrenze
			vorhanden Flurstücksgrenze
			geplant Flurstücksgrenze

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 12. 1967
I. V.: *[Signature]* Der Oberstadtdirektor
Städt. Baudirektor

Angefertigt: Nach- u. Katasteramt Neuß, den 4. 12. 1967
I. V.: *[Signature]* Der Oberstadtdirektor
Städt. Vermessungsdirektor

Art u. Maß der baulichen Nutzung		Erschließungs- u. Verkehrsflächen	
WR	Kleinsiedlungsgebiet		vorhanden öffentliche Verkehrsfläche
WA	reines Wohngebiet		geplant öffentliche Verkehrsfläche
MI	allgemeines Wohngebiet		vorhanden private Verkehrsfläche
	Darfstädt.		geplant private Verkehrsfläche
	Mischgebiet		vorhanden öffentliche Grünfläche
	Kerngebiet		geplant öffentliche Grünfläche
			vorhanden private Grünfläche
			geplant private Grünfläche

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 22. 12. 1967 aufgestellt worden.

Nach ordentlicher Bekanntmachung am 4. 2. 1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 11. 2. 1968 bis 11. 3. 1968 öffentlich ausliegen.

Neuß, den 15. 11. 1968
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Neuß, den 15. 11. 1968
Der Rat der Stadt
[Signature]
Oberbürgermeister, Stadtvorstand

Sonstige Signaturen	
	vorhanden Regenwasserkanal
	vorhanden Schmutzwasserkanal
	vorhanden alte Höhe über Meer

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Neuß, den 15. 11. 1968
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Neuß, den 15. 11. 1968
Der Rat der Stadt
[Signature]
Oberbürgermeister, Stadtvorstand

Die in vielfacher Farbe eingezeichnete Änderung erfolgte aufgrund des Ratbeschlusses vom 19. 1. 1968 Nr. 28.9.1968

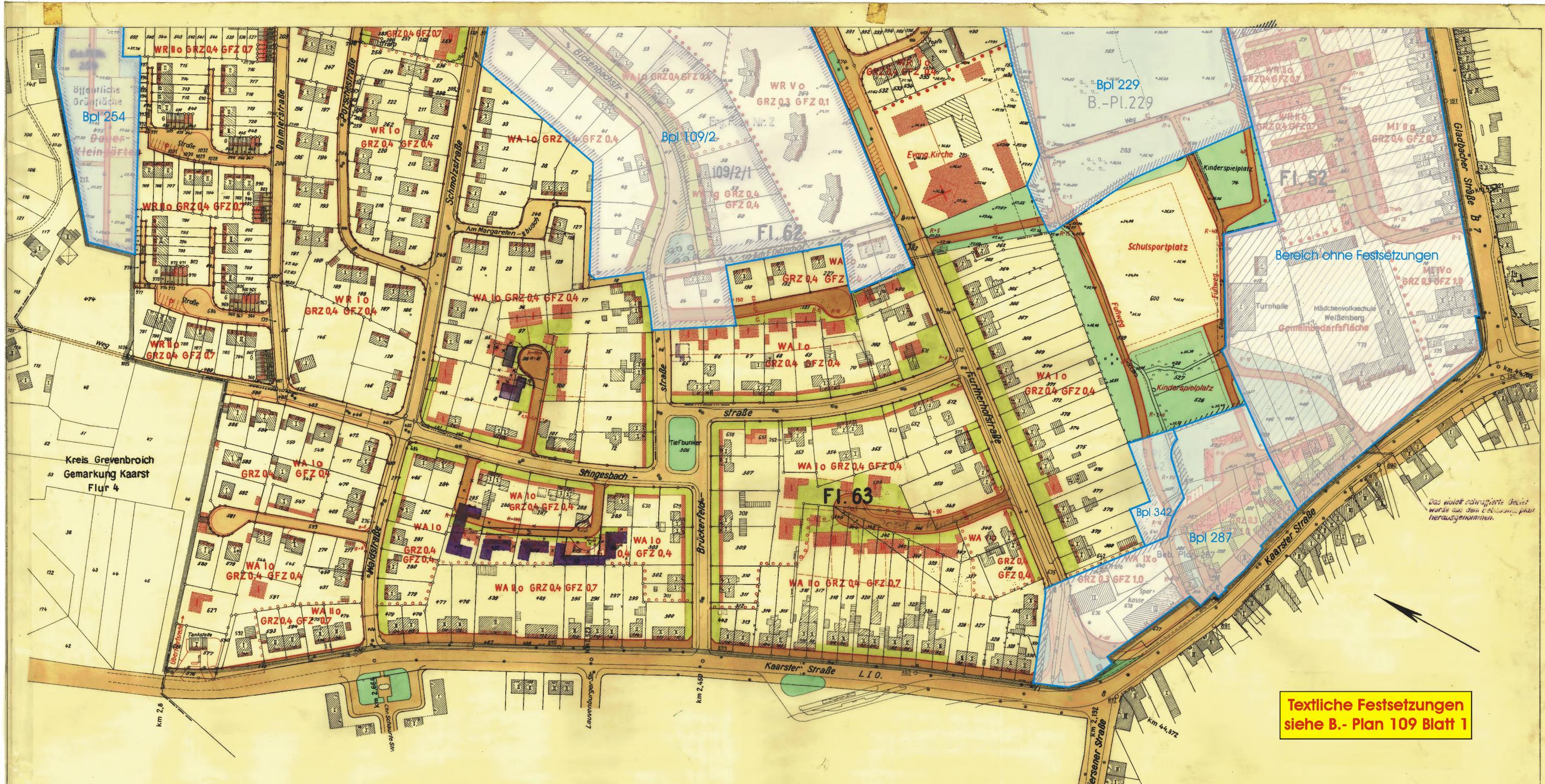
Neuß, den 15. 11. 1968
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Städt. Vermessungsdirektor

Die in blauer Tinte eingezeichnete Änderung erfolgte aufgrund des Ratbeschlusses vom 2. 8. 1967

Neuß, den 29. 1. 1968
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Städt. Vermessungsrat

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 2. 8. 1967 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 27. 1. 1968 ordentlich bekannt gemacht worden.

Neuß, den 4. 3. 1968
Der Oberstadtdirektor
[Signature]



**Textliche Festsetzungen
siehe B.- Plan 109 Blatt 1**

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 109 Blatt 3 1. Ausfertigung	Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Zerstreies Gebäude Abbruch Überbaubare Grundstücke	Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen vorhanden Kreisgrenze Baulinie Bauvrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze geplant Plangebietsgrenze Gemarkungsgrenze Abgrenzung der Baugebiete Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Art u. Maß der baulichen Nutzung Beispiel: WA 10 GRZ 0,4 GFZ 0,4 Kleinanliegendebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Kerngebiet GRZ 0,3 Grundflächenzahl GFZ 1,0 Geschosflächenzahl 0 offene Bauweise 9 geschlossene Bauweise II Geschoszahl aller Gebäude	Erschließungs- u. Verkehrsflächen vorhanden öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal alte neue Höhe über	Sonstige Signaturen vorhanden geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal alte neue Höhe über	Die in wilder Farbe abgesetzene Änderung erfolgte aufgrund des Beschlusses vom 19.11.1966 15. 11. 1966 Der Oberstadtdirektor Der Stadtvermessungsdirektor
	Entworfen: Stadtplanungsamt I. V.: Neuß, den 4.12.1964 Der Oberstadtdirektor Stadtdirektor Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt I. V.: Neuß, den 4.12.1964 Der Oberstadtdirektor Stadtdirektor Stadtvermessungsamt I. V.: Neuß, den 4.12.1964 Der Oberstadtdirektor Stadtdirektor Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist. Neuß, den 4.12.1964 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: Stadtvermessungsamt Stadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 28.12.1964 aufgestellt worden. Neuß, den 28.12.1965 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtdirektor	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 9.2.1966 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 11.2.1966 bis 17.3.1966 öffentlich ausgelegt. Neuß, den 17.3.1966 Der Oberstadtdirektor Stadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 28.9.1966 als Satzung beschlossen. Neuß, den 15.11.1966 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtverordneter	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 2.11.1966 Der Regierungspräsident im Auftrage: Stadtdirektor

Gemarkung Neuß
Flur 52,62,63
Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Neuss

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 27.01.1968

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf § 9 Abs. 2 BbauG, § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BbauG. Und § 103 BauONW. *

1. Nutzung

Die verschiedenen Nutzungsarten sind im Bebauungsplan festgelegt. Ladenlokale, Handwerksbetriebe und sonstige Nebengebäude für gewerbliche Nutzung sind nur an den ausgewiesenen Stellen gestattet.

Garagen und freistehende Läden sind einheitlich nur mit Flachdächern zulässig und können, wenn nicht anders festgelegt, nur in Gruppen an den im Plan ausgewiesenen Stellen gebaut werden. Kellergaragen sind grundsätzlich verboten.

Die jeweilige Grundflächenzahl beträgt bei Grundstücken mit eingesch. Bebauung 0,2 bei zwei- und mehrgesch. Bebauung 0,3.

2. Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und Werkgerechter Durchbildung sein. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Plan festgelegt und gilt als Höchstgrenze. Der Bauwuch ist – wenn nicht anders bestimmt - nach der Landesbauordnung festzulegen.

An-, Vor- und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Hauptkörper anpassen.

- a) Die Wohnbauten der zu erschließenden Gartengrundstücke haben sich der vorhandenen Bebauung in Material, Gestaltung und Farbe anzugleichen. Die Bebauung nördlich der Waldstraße ist in Ziegelrohbau (Holländer, Bundesdünnformat, Spaltklinker oder ähnliches, hell verfugt) auszuführen.

Andersartige Bauteile und Werkstoffe, die sich dem Gesamtbau einordnen, sind zulässig.

Ein Ausbau des Daches der zweigeschossigen Häuser ist nicht möglich.

Gebäudetiefe max. 10,00m.

Dachneigung der eingesch. Häuser 43°-45°, der zweigeschossigen Häuser 20°-25°.

Besteht der Wunsch zum Bau von Fertighäusern, so können diese nur in Gruppen, mindestens 3 Stück, einheitlich errichtet werden.

- b) Die mehrgeschossige Bebauung östlich der Kaarster Straße zwischen Gladbacher- und Vier-sener Straße und nördlich der Gladbacher Straße zwischen Einmündung Vogelsangstraße und Bahnüberführung ist in Ziegelrohbau auszuführen. (Holländer-, Bundesdünnformat, Spaltklinker oder ähnliches, hell verfugt). Andersartige Bauteile und Werkstoffe, die sich dem Gesamtbau einordnen, sind zulässig.

Gebäudetiefe der drei- und viergeschossigen Häuser max. 12,00 m.

Dachneigung 20°-25°.

- c) Für die übrigen Baugruppen (Gebiet der „Neuen Heimat“) gelten folgende Bestimmungen: Reiheneigenheime und Atriumhäuser (1-, 1 ½-, 2-geschossig) können nur als einheitliche Gruppen gebaut werden und müssen stets den Charakter einer in sich geschlossenen Wohn-gemeinschaft bilden.

Dachausführung:

Eingeschossige Atriumhäuser mit Flachdach.

Zweigeschossige Reiheneigenheime mit Satteldächern ohne Aufbauten.

Dachneigung gruppenweise 10°-20°.

Vier-, fünf-, acht- und zwölfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach. Bei unterschiedlicher Farbgebung sind die Bauten jeweils harmonisch aufeinander abzustimmen.

3. Dächer und Antennenanlagen

a) Dächer

Es gelten die unter 2. festgelegten Neigungen. Satteldächer sind mit tiefgewölbten dunklen Pfannen zu decken (altfarben oder engobiert). Grüne und rote Pfannen sind nicht statthaft.

Flachdächer bei Wohn- und Geschäftsbauten sind als Kaltdächer mit Querlüftung auszubilden.

Allgemein sind Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen sowie ein weiteres – wenn auch nur teilweise rückwärtiges Vollgeschoß – nicht gestattet. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau zu errichten.

b) Antennenanlagen

Antennenanlagen und sonstige Freileitungen sind so anzubringen, daß das Gesamtbild nicht gestört wird.

Fenster und Dachrinnenantennen sind verboten. Für Mehrfamilienhäuser sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig, für Reiheneigenheime sind solche anzustreben. Einzelantennen sind nur im Dachraum gestattet

4. 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. Die geplante aufgelockerte Wohnform muß auch in der Grüngestaltung der mehrgeschossigen Genossenschaftsbauten zum Ausdruck kommen. Die Freiflächen um die drei- und mehrgeschossigen Bauten sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

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.

Sie sind, wenn nicht anders festgelegt, nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und sparsam zu bepflanzen. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt, ebenso wenig massive Einfriedigungen jeglicher Art.

Einfriedigungen sind straßenweise einheitlich durchzuführen (Waldlattenzaun, senkrecht oder diagonal, max. 0,80 m hoch).

Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schlanke Eisenpfosten, max. 0,80m hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung (Garten vor dem Haus) erfolgt die Einfriedigung in der Straßenfluchtlinie. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

Fußwege

Grundsätzlich dürfen öffentliche Fußwege, auch solche, die der Erschließung von Eigenheimen dienen, nicht befahren werden. Der Ausbau der wegen der unterzubringenden Versorgungsleitungen 3,00 m breit ausgewiesenen Wege kann auf 2,00 m verringert werden.

* ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 2. Aug. 1967 – Aktz.: 34.312.08 – geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***