

**Textliche Festsetzungen**  
für den Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Neuß

**1. Nutzung**

Für die Planauweisung "allgemeines Wohngebiet" gelten die Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4. - 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden. Es ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die Anordnung der Bauten auf den Baugrundstücken ist durch die Baulinie bestimmt. Außerdem ist ein Gebiet für die Erweiterung der Konradschule ausgewiesen.

**2. Bauliche Gestaltung**

Stetliche Bauten sollen Ausdruck einer anstehenden, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein. Sie sind in Ziegelrohbau, hell Ziegelfarben, hell verputzt, zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zugelassen.

Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze. Die Wohnungsbauvorschriften sind zu beachten.

Die jeweilige Grundflächenzahl beträgt bei Baugrundstücken mit eingeschossiger Bebauung 0,2; bei zweigeschossiger Bebauung 0,3.

Die Hauptgebäudetiefe soll bei eingeschossigen Häusern 11,00 m nicht überschreiten, bei zweigeschossigen Häusern max. 10,00 m betragen.

Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft. Die Garagen sind gemäß Planauweisung zu errichten.

**3. Dächer**

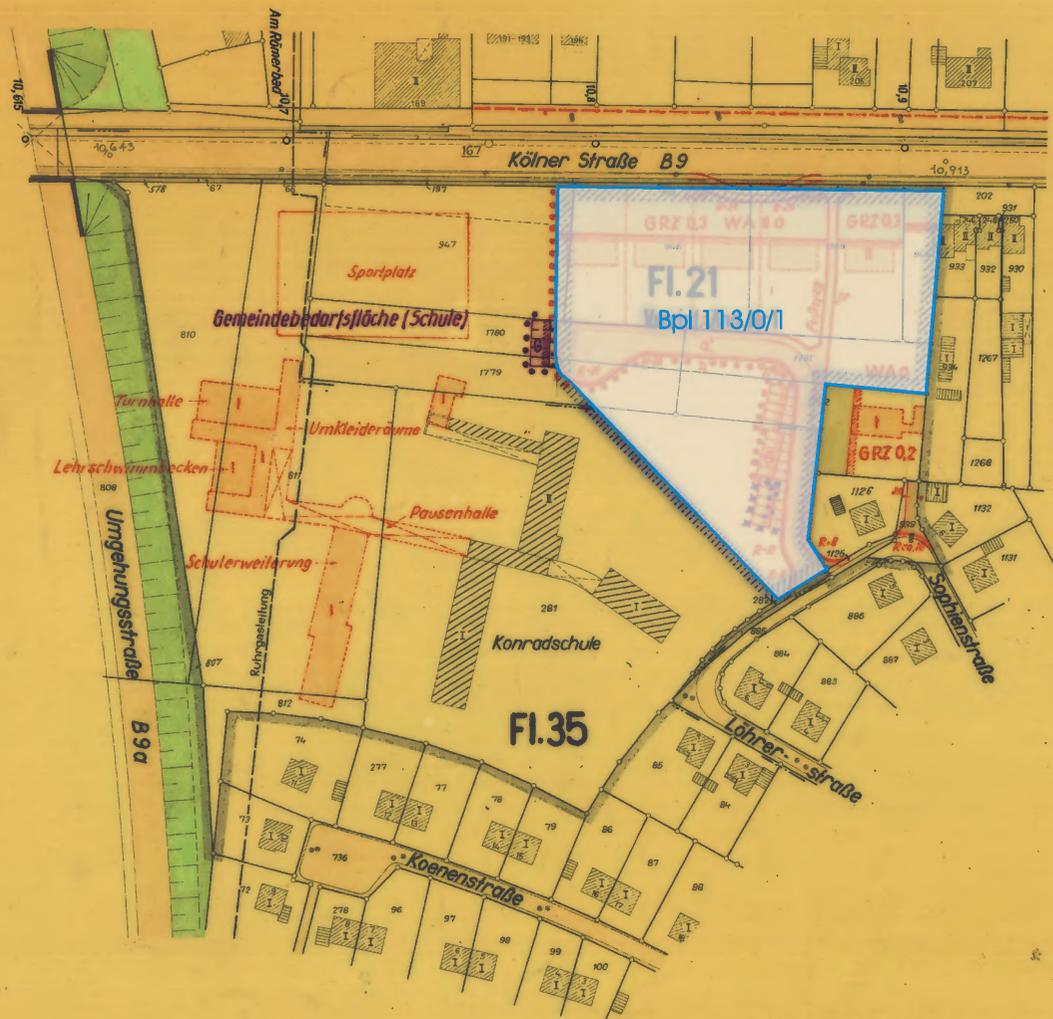
Allgemein ist ein Ausbau des Dachraumes nicht erlaubt. Die Dächer der zweigeschossigen Häuser sollen zwischen 20° und 25° Neigung einhalten. Sie sind mit dunklen Pfannen, (altfarben oder engobiert) einzudecken. Grüne und rote Zementpfannen sind nicht statthaft.

**4. Außenanlagen**

Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegpflasterstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung innerhalb dieser Flächen ist nicht statthaft. Jedoch sind die Grundstücke zur Kölner Straße hin mit einer lückenlosen Einfriedigung von max. 90 cm hoch (Maschendraht) zu versehen. Je ein Fußgängerübergang für jedes Grundstück ist zulässig.

Einfriedigungen auf den Nachbargrenzen können durch einen max. 0,60 m hohen Maschendrahtsaum an schmalen Eisenpfosten errichtet werden, der jedoch nur bis zur Hinterfront der Häuser geführt werden darf und durch Bepflanzung zu verdecken ist.

Baugrundstücke mit zurückliegender Bebauung können ebenfalls durch einen Maschendrahtsaum 0,80 m hoch, eingefriedigt werden. Er ist durch Bepflanzung zu verdecken.



**1. Ausfertigung**

**Gemeinde Neuß**  
**Bebauungsplan Nr. 113**  
Gemarkung Neuß  
Flur Nr. 21 u. 35  
Maßstab 1: 1000

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Baugebiet	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.5.1963 Neuß, den 26.5.1963	Gesehen: Köln, den 2.8. JUNI 1963 Der Direktor des Landesarchivs Rheinland
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Abbruch</li> <li>Geschöszahlen</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>WA Allgemeines Wohngebiet</li> <li>GRZ 0,2 Grundflächenzahl</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze der Baugebiete</li> <li>Garage</li> </ul>	<p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i.V.m. § 20 OD NW am 26.5.1963 als Sitzung beschlossen. Neuß, den 26.5.1963</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 2.8. JUNI 1963 Der Regierungspräsident.</p> <p>Gemäß § 12 B BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 8.10.1963 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 7.11.1963 öffentlich bekannt gemacht worden. Neuß, den 3.11.1963</p>	<p>Entworfen: Neuß, den 4.1.1963 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt</p> <p>J.V.: Beigeordneter Stadtdirektor</p> <p>Angefertigt: Neuß, den 4.1.1963 Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt</p> <p>J.V.: Beigeordneter Stadtdirektor</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geographisch eindeutig ist. Neuß, den 4.1.1963</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, 1 Begründung und textliche Festsetzung</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 29.1.1963 aufgestellt worden. Neuß, den 4.2.1963</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.7.1963 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom 2.3.1963 bis 2.4.1963 öffentlich ausgestellt. Neuß, den 26. Juli 1963</p> <p>Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B BauG i.V.m. § 20 OD NW am 26.5.1963 als Sitzung beschlossen. Neuß, den 26.5.1963</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 2.8. JUNI 1963 Der Regierungspräsident.</p>

# Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Neuss

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.11.1963

## 1. Nutzung

Für die Planausweisung „allgemeines Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.06.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4. – 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zu gelassen werden.

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.

Die Anordnung der Bauten auf den Baugrundstücken ist durch die Baulinie bestimmt.

Außerdem ist ein Gebiet für die Erweiterung der Konradschule ausgewiesen.

## 2. Bauliche Gestaltung

Sämtliche Bauten sollen Ausdruck einer anständigen, zeitgemäßen Baugesinnung werkgerechter Durchbildung sein. Sie sind in Ziegelrohbau, hell Ziegelfarben, hell verputzt, zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zugelassen.

Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze. Die Wohnungsbaupflichtnormen sind zu beachten.

Die jeweilige Grundflächenzahl beträgt bei Baugrundstücken mit eingeschossiger Bebauung 0,2; bei zweigeschossiger Bebauung 0,3.

Die Hauptgebäudetiefe soll bei eingeschossigen Häusern 11,00 m nicht überschreiten, bei zwei-geschossigen Häusern max. 10,00 m betragen.

Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft.

Die Garagen sind gemäß Planausweisung zu errichten.

## 3. Dächer

Allgemein ist ein Ausbau des Dachraumes nicht erlaubt.

Die Dächer der zweigeschossigen Häuser sollen zwischen 20° und 25° Neigung einhalten. Sie sind mit dunklen Pfannen, (altfarben oder engobiert) einzudecken. Grüne und rote Zement-pfannen sind nicht statthaft.

## 4. Außenanlagen

Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung innerhalb dieser Flächen ist nicht statthaft. Jedoch sind die Grundstücke zur Kölner Straße hin mit einer lückenlosen Einfriedigung von max. 80 cm hoch (Maschendraht) zu versehen.

Je ein Fußgängerzugang für jedes Grundstück ist zulässig.

Einfriedigungen auf den Nachbargrenzen können durch einen max. 0,80 m hohen Maschen-drahtzaun an schlanken Eisenpfosten errichtet werden, der jedoch nur bis zur Hinterfront der Häuser geführt werden darf und durch Bepflanzung zu verdecken ist.

Baugrundstücke mit zurückliegender Bebauung können ebenfalls durch einen Maschendrahtzaun 0,80 m hoch, eingefriedigt werden. Er ist durch Bepflanzung zu verdecken.