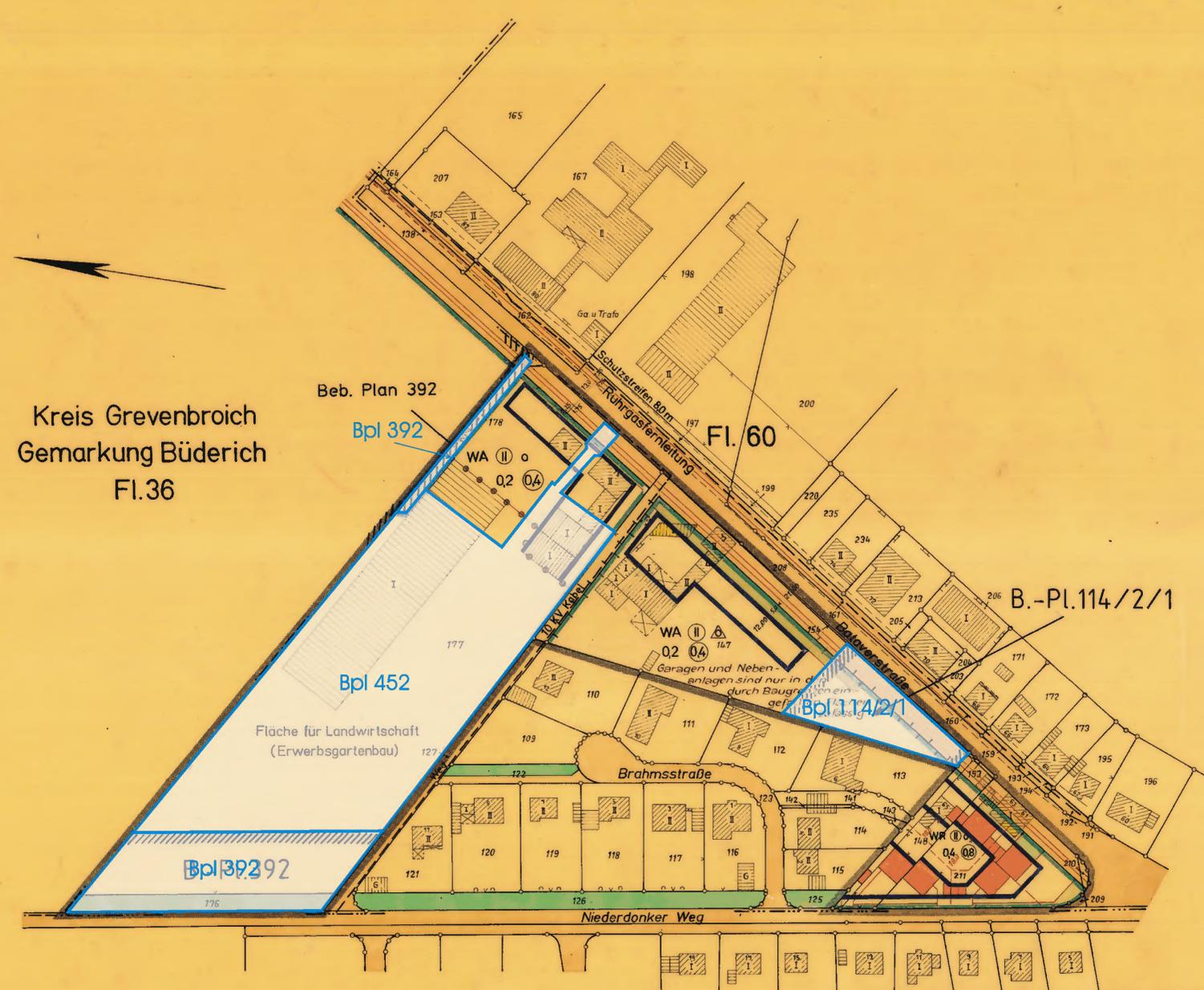


Textliche Festsetzungen  
 Zum Ergänzungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 114

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Die gemäß § 4 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung für das Flurstück Nr. 20 allgerade zulässig, Ansonsten werden die Ausnahmen gemäß § 3 (3) und § 4 (3) der BauNVO gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Gemäß § 3 (4) und § 4 (4) der BauNVO wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

**2. Baugestaltung**  
 Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum DBauG in Verbindung mit § 103 der BauNVO.  
 Sämtliche Bauanlagen müssen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung sein.  
 Die Außenfronten aller Gebäude sind in Mauerwerk- oder Verblendebauweise auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.  
 Die Dächer sind als Satteldächer mit ca. 30° Neigung auszuführen. Dachaufbauten, Dampelausbildung sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.  
 Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein.

**Außenanlagen**  
 Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erhaltenen Baufläche sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Maserkantenstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.  
 Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen - Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Waldlatten- oder Friedigen, wird als Einfriedigung Maschendraht an schlanken Pfosten einzusetzen und durch Bepflanzung verdeckelt werden. Am Niederdonker Weg ist die Einfriedigung gemäß Flurstücksgrenze ca. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt anzuordnen.  
 Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 1 m hohe Mauer in Mauerwerk- oder Verblendebauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen.  
 Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Mauerwerk- oder Verblendebauweise ausgeführt werden.



Kreis Grevenbroich  
 Gemarkung Buderich  
 Fl. 36

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.2.71 u. 15.12.72  
 Neuss, den 28.1.1974  
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *W. K...*  
 Neuss, den 14.2.73  
 Der Oberbürgermeister im Auftrage: *N. K...*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.1.1975 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) BBauG in der Zeit vom 10.1.1975 bis 10.2.1975 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.  
 Neuss, den 12.2.73  
 Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 25.6.1976 als Satzung beschlossen.  
 Neuss, den 14.2.73  
 Der Oberbürgermeister

**1. Ausfertigung**

**STADT NEUSS**

Bebauungsplan Nr. 114  
 Ergänzungsplan Nr. 2

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude	vorhanden Straßenbegrenzungslinie Baulinie Gemarkungsgrenze Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze	Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet	vorhanden öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) öffentliche Wasserfläche private Wasserfläche	vorhanden Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN G Garagen St Stalplätze P öffentl. Parkplätze

Gemarkung Neuß  
 Flur 60  
 Maßstab 1:1000

Neuß, den 9.12.1968  
 Der Oberstadtdirektor in Vertretung: *W. K...*  
 Angefertigt: Verm. u. Katasteramt  
 Im Auftrage: *W. K...*  
 Städt. Baudirektor  
 Städt. Obervermessungsamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Neuß, den 9.12.1968  
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *W. K...*  
 Städt. Obervermessungsamt

Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 29.1.1969 aufgestellt worden.  
 Neuß, den 19.2.1969  
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *W. K...*  
 Oberbürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.6.1970 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 22.6.1970 bis 22.7.1970 öffentlich ausliegen.  
 Neuß, den 15.9.1970  
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *W. K...*  
 Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 26.2.1971 als Satzung beschlossen.  
 Neuß, den 14.2.73  
 Der Oberbürgermeister im Auftrage: *N. K...*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
 Düsseldorf, den 28.8.71  
 Der Regierungspräsident im Auftrage: *R. K...*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 28.8.1971 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 6.10.1971 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Neuß, den 5.5.1972  
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *W. K...*

## **Textliche Festsetzungen**

zum Ergänzungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 114

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.10.1977

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 4 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) derselben Verordnung für das Flurstück Nr. 20 allgemein zulässig. Ansonsten werden die Ausnahmen gemäß § 3 (3) und § 4 (3) der BauNVO gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 (4) und § 4 (4) der BauNVO wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

### 2. Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauONW.

Sämtliche Bauanlagen müssen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung sein.

Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.

Die Dächer sind als Satteldächer mit ca. 30° Neigung auszuführen. Dachaufbauten, Drepelausbildung sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu selbstständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein.

#### Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen – Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt – eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Waldlatten- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden. Am Niederdonkener Weg ist die Einfriedigung gemäß Planeintragung ca. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt anzuordnen.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelroh- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.