

Sofern die Gebäude zwischen Niederstraße u. Grünanlage an der Brandgasse keine Wohnungen enthalten, sind die ein- u. viergeschossigen Gebäudeteile der Grundstücke Niederstraße 71 u. 73 baulich miteinander zu verbinden.

Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan Nr. 116 der Stadt Neuß  
Gebiet: Sebastianusstraße

- Nutzungsart**  
Das Gebiet wird als **Mischgebiet** gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 ausgewiesen.
- Baugestaltung**  
Städtische baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.  
Alle Bauten sind in Verbundbauweise zu errichten, sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig. Dabei sind jedoch Nachbarbauten, die durch ihre Anordnung und Gruppierung eine städtebauliche Einheit bilden, aufeinander abzustimmen.  
a) **Baukörper und Bauhöhen**  
Für die Baukörper gelten die im Plan festgelegten Ausmaße und Geschosshöhen. Die Geschosshöhen richten sich nach den Wohnungsaufpflichtnormen.  
b) **Dächer**  
Die Bebauung an der Sebastianusstraße und die Baukörper an der Brandgasse und hinter der Sebastianuskirche sind mit Flachdächern auszubilden. Die übrige Bebauung ist mit Satteldächern vorgesehen und schließt an die vorhandenen Neigungen an.  
Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Straßenbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten, es sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.
- Außenanlagen**  
Bauwerke, die Hofflächen zur Brandgasse und die Gemeinschaftsgrünanlagen sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen und sind daher weitgehend aufeinander abzustimmen.

Festsetzungen wurden teilweise geändert durch den Bebauungsplan Nr. 116/1.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116/1 haben folgenden Wortlaut:  
Von den gemäß § 7 (2) 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen:  
Stehimbisse, die nicht im Zusammenhang mit einer Verkaufsstätte oder einer Gaststätte stehen, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.

1. Ausfertigung.

Gemeinde Neuß  
**Bebauungsplan Nr. 116**  
Gemarkung Neuß  
Flur Nr. 12  
Maßstab 1:500

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Aufgrund § 1 Abs. 5 der BauNVO wird außerdem festgesetzt, daß Wohnungen allgemein zulässig sind. Neuß, den 14. 6. 1963	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Neuß, den 4. 12. 1963	Die in blauer Tuschfarbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 1. 4. 1964 Neuß, den 1. 4. 1964
<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>Gepante 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>MK, GRZ, IX</li> <li>Kerngebiet</li> <li>Grundflächenzahl</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> <li>Private Verkehrsfläche</li> </ul>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauG i. V. mit § 28 GO NW am 27. 11. 1963 als Satzung beschlossen. Neuß, den 4. 12. 1963</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Neuß, den 16. 10. 1964</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 12 BauG als Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 1. 4. 1964 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 16. 10. 1964 bekannt gemacht worden. Neuß, den 16. 10. 1964</p>	
<p>Entworfen: Neuß, den 1. 2. 1963 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J. v. ...</p> <p>Angefertigt: Neuß, den 1. 2. 1963 Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt J. v. ...</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch richtig ist. Neuß, den 1. 2. 1963</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis, 1 Begründungs- und textliche Festsetzungen.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 27. 3. 1963 aufgestellt worden. Neuß, den 14. 6. 1963</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauG i. V. mit § 28 GO NW am 27. 11. 1963 als Satzung beschlossen. Neuß, den 4. 12. 1963</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8. 7. 1963 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BauG in der Zeit vom 16. 7. 1963 bis 16. 8. 1963 öffentlich ausgestellt. Neuß, den 4. 12. 1963</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauG i. V. mit § 28 GO NW am 27. 11. 1963 als Satzung beschlossen. Neuß, den 4. 12. 1963</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Neuß, den 16. 10. 1964</p>	<p>Gemäß § 12 BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 1. 4. 1964 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 16. 10. 1964 bekannt gemacht worden. Neuß, den 16. 10. 1964</p>	

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 116  
- Sebastianusstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 19.06.1964 Es gilt die BauNVO 1962

## 1. Nutzungsart

Das Gebiet wird als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung von 26. Juni 1962 ausgewiesen.

## 2. Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.

Alle Bauten sind in Verblindbauweise zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile sind zulässig.

Dabei sind jedoch Nachbarbauten, die durch ihre Anordnung und Gruppierung eine städtebauliche Einheit bilden, aufeinander abzustimmen.

### a) Baukörper und Bauhöhen

Für die Baukörper gelten die im Plan festgelegten Ausmaße und Geschosßzahlen. Die Geschosßhöhen richten sich nach den Wohnungsbaupflichtnormen.

### b) Dächer

Die Bebauung an der Sebastianusstraße und die Baukörper an der Brandgasse und hinter der Sebastianuskirche sind mit Flachdächern auszubilden. Die übrige Bebauung ist mit Satteldach vorgesehen und schließt an die vorhandenen Neigungen an.

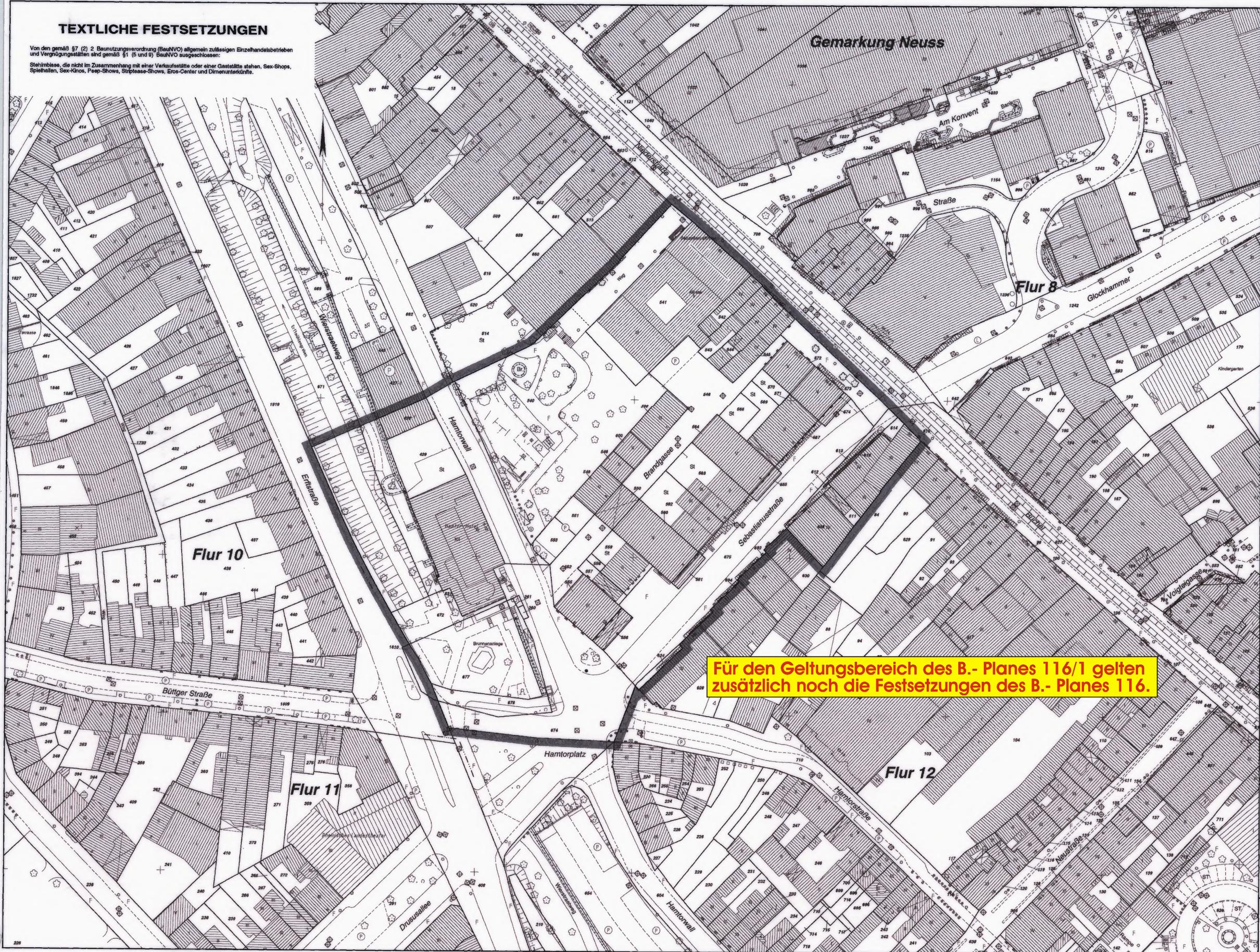
Antennenanlagen und sonstige Leitungen sind so anzubringen, daß das Straßenbild nicht gestört wird. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten, es sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

## 3. Außenanlagen

Bauwerke, die Hofflächen zur Brandgasse und die Gemeinschaftsgrünanlagen sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen und sind daher weitgehend aufeinander abzustimmen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Von den gemäß § 7 (2) 2. Bauutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätigkeiten sind gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO ausgeschlossen:  
 Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Strip-Clubs, Eros-Center und Damenunterkünfte.



**Für den Geltungsbereich des B.- Planes 116/1 gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 116.**

# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 116/1

Gemäß dem Bebauungsplan vom 18.12.1988 (BauN 1/88) in der Fassung der Bebauungsplanänderung vom 27.08.1997 (BauN 1/97), der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.01.1999 (BauN 1/99) in Verbindung mit der Planänderung vom 18.12.1990 (BauN 1/90) und der Bebauungsplanänderung Nr. 1/94 vom 07.08.1994 (BauN 1/94).

### - Sebastianusstraße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Februar 1998

Mit den Inhalten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 116.

<b>BESTANDSANGABEN</b> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse II-V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze III-V Zahl der Vollgeschosse zuzugrund TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Liste Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Wohngebiet (§ 2 Bau NVO) Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) Besondere Wohngebiet (§ 4a Bau NVO) Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO) Mischgebiet (§ 6 Bau NVO) Gewerbegebiet (§ 9 Bau NVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> D.4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Liste Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b> offene Bauweise geschlossene Bauweise abwechselnde Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Straßenverkehrsfläche M Müllveranschlagung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung W Wirtschaftsweg öffentliche Parkfläche Straßengrün Straßengrünbegrenzungslinie (4,20m Straßengrün, asphaltiert) * Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b> Fläche für den Gemeinbedarf K Kirche Kultur Kindergarten Schutzraum öffentliche Verwaltung Post
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Plangebietsgrenze Abgr. unterhalb, Nutzung Luftschicht zugunsten der Stromversorgungsanlagen Gleit-, Fahr- und Luftschicht zugunsten der Allgemeinheit Gleit- und Luftschicht zugunsten der Allgemeinheit	<b>GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN</b> Öffentliche Grünfläche Spielplatz Parkanlage Friedhof Sportplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bäumen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten Bäume zu pflanzen Bäume zu erhalten Hecke zu pflanzen Hecke zu erhalten Umgrenzung von Flächen, deren Böden erhaltlich sind und/oder erhaltlich sein sollen	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> Wasserfläche Fläche für Bahnanlagen Denkmalgeschützt
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 27.08.1997 Der Bürgermeister Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister Amt für Stadtplanung und Bauordnung Neuss, den 18.12.1990 Der Bürgermeister	Die Übermittlung des Bebauungsplans an den Bürgermeistereiter und der Öffentlichkeit sowie die genehmigte Erhaltung der städtebaulichen Planung werden beachtet. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister Neuss, den 27.08.1997 Der Bürgermeister Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister Neuss, den 18.12.1990 Der Bürgermeister
Dieser Plan ist gemäß § 1(1) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 18.12.1988 aufgestellt worden. Die Aufhebung wurde am 20.01.1999 erlassen. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister	Die öffentliche Darstellung und Anhörung zum Planentwurf erfolgt gemäß § 1(2) BauNVO bis zum 20.01.1999. Die verbindliche Bekanntmachung der öffentlichen Darstellung und Anhörung erfolgt am 27.08.1997. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 1(3) BauNVO am 20.01.1999 die Aufhebung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.08.1997 hat dieser Plan mit Beschluss gemäß § 1(3) BauNVO in der Zeit vom 20.01.1999 bis zum 27.08.1997 öffentlich ausgelegt. Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister
Dieser Plan ist auf Grund der vorgeschriebenen Angelegenheiten gemäß § 1(4) BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 27.08.1997 geändert worden. Die Änderungen sind in vierter Folge eingeleitet. Neuss, den 27.08.1997 Der Bürgermeister	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.08.1997 hat dieser Plan mit Beschluss gemäß § 1(4) BauNVO in der Zeit vom 27.08.1997 bis zum 20.01.1999 öffentlich ausgelegt. Neuss, den 27.08.1997 Der Bürgermeister
Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister	Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauNVO mit § 1 und § 10 NW am 18.12.1988 als Satzung beschlossen. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister	Gemäß § 1(1) BauNVO ist dieser Bebauungsplan am 18.12.1988 als Satzung beschlossen worden. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 1(2) BauNVO erlassen. (siehe Verfügung vom) Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister	Gemäß § 1(2) BauNVO ist die Genehmigung der Bebauungsplanung öffentlich bekanntgegeben worden. Neuss, den 20.01.1999 Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauNVO mit § 1 und § 10 NW am 18.12.1988 als Satzung beschlossen. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister	Gemäß § 1(1) BauNVO ist dieser Bebauungsplan am 18.12.1988 als Satzung beschlossen worden. Neuss, den 18.12.1988 Der Bürgermeister

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 116/1 der Stadt Neuss

Redaktionelle Anmerkung:    *Rechtskraft 09.04.1999    Es gilt die BauNVO 1990*

Von den gemäß § 7 (2) 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen:

Stehimbisse, die nicht im Zusammenhang mit einer Verkaufsstätte oder einer Gaststätte stehen, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.