

Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Neuß

A. Nutzungsart

a) Reines Wohngebiet

Für das im Plan ausgewiesene „Reine Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962.

b) Allgemeines Wohngebiet

Für das im Plan ausgewiesene „Allgemeine Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4 bis 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden.

B. Bauliche Gestaltung und Außenanlagen

\* Die Textlichen Festsetzungen über die Baugestaltung (Ziffer B) beruhen auf § 9 (2) BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103 der BauONV.

Wohngebiet

Für die Wohngebiete a) und b) ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die Anordnung der Bauten auf den Grundstücken ist durch die Baulinie bestimmt.

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

Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

Die Wohnungshauptflächen sind zu beachten.

Die Hauptgebäudehöhe soll 11,00 m nicht überschreiten.

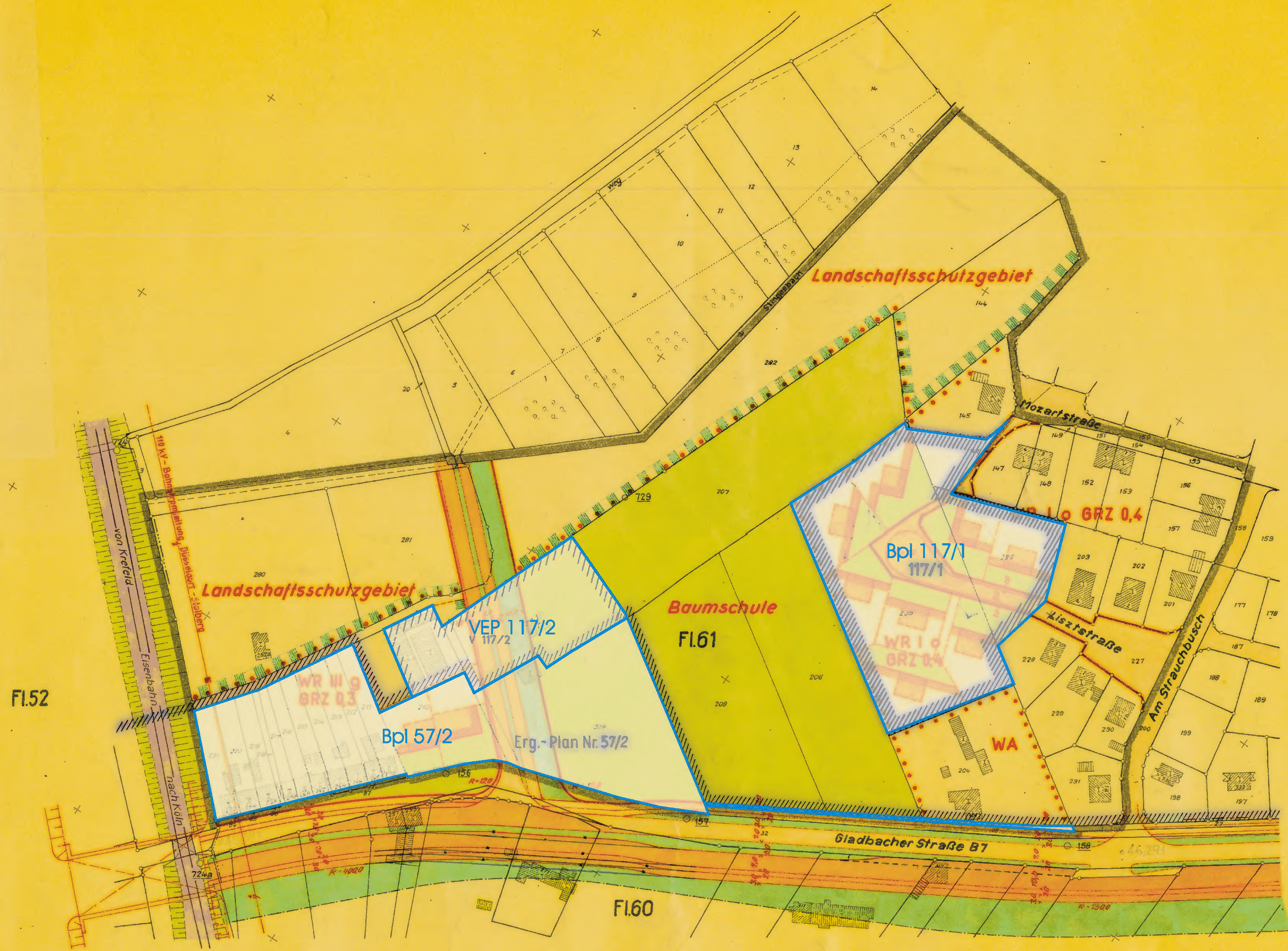
Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft.

Die Dächer sind bezüglich ihrer Neigung und Art der Deckung der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Es sind nur Harddächer ohne Dacheinschnitt und ohne ein auch nur teilweise 2. Vollgeschosß zugelassen.

Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegkantenstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung dieser Flächen ist nicht statthaft.

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

\*Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 12. Mai 1964 - Akz.: 34.54.08-, geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.



Gesehen:  
Köln, den 8. 10. 1963  
Der Direktor  
des Landesamtes für Raumordnung  
und Landesentwicklung  
Rheinland  
am 8. 10. 1963  
Hans-Joachim

1. Ausfertigung

|                                                                                                                              |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Neuß</b><br><b>Bebauungsplan Nr. 117</b><br><b>Gemarkung Neuß</b><br><b>Flur Nr. 61</b><br><b>Maßstab 1:1000</b> | <b>Gebäudebestand</b><br>Wohngebäude<br>Wirtschaftsgebäude<br>Abbruch<br>Geschäftszahlen                           | <b>Grenzen, Flucht- u. Baulinien</b><br>Flurgrenze<br>Flurstücksgrenze<br>Grenze des Plangebietes<br>Alte Fluchtlinie<br>Neue Straßenbegrenzungslinie<br>Neue Baulinie                                       | <b>Verkehrs- u. Grünflächen</b><br>Vorhandene Verkehrsfläche<br>Geplante Verkehrsfläche<br>Öffentliche Grünfläche<br>Private Grünfläche<br>Höhen über NN                                                 | <b>Baugebiet</b><br>WR<br>WA<br>III<br>O<br>Reines Wohngebiet<br>Allgemeines Wohngebiet<br>Geschlossene Bauweise<br>Offene Bauweise<br>Baulfläche                                                                                                       | <b>Entwässerungsanlagen</b><br>Vorhand. Regenwasserkanal<br>Projekt. Regenwasserkanal<br>Vorhand. Schmutzwasserkanal<br>Projekt. Schmutzwasserkanal                                                                       | <b>GRZ</b> Grundflächenzahl<br>Baugebietsgrenze<br>Grenze des Landschaftsschutzgebietes                                                                                | Die in blauer Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Empfehlung des Landesstraßenbauamtes Köln, den 7.1.1964.<br>Der Oberstadtdirektor im Auftrage:<br>Hans-Joachim<br>Städt. Übervermessungsamt                                                                               |
|                                                                                                                              | Entworfen: Neuß, den 3. 4. 1963<br>Der Oberstadtdirektor<br>Stadtplanungsamt<br>J.V. Hans-Joachim<br>Stadtdirektor | Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br>Neuß, den 3. 4. 1963<br>Städt. Übervermessungsamt | Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadtgemeinde Neuß vom 29. 5. 1963 aufgestellt worden.<br>Neuß, den 2. 6. 1963<br>Der R. der Stadt<br>Hans-Joachim<br>Oberbürgermeister | Nach örtlicher Bekanntmachung am 19. 6. 1963 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 20. 6. 1963 bis 26. 7. 1963 öffentlich ausgestellt.<br>Neuß, den 25. 11. 1963<br>Der Oberstadtdirektor<br>Hans-Joachim<br>Stadtdirektor | Der Rat der Stadtgemeinde Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 30. 9. 1963 als Satzung beschlossen.<br>Neuß, den 25. 11. 1963<br>Der Rat der Stadt<br>Hans-Joachim<br>Oberbürgermeister | Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.<br>Düsseldorf, den 12. 11. 1964<br>Der Regierungspräsident<br>Hans-Joachim<br>J. A. | Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12. 11. 1964 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 13. 11. 1964 örtlich bekannt gemacht worden.<br>Neuß, den 13. 11. 1964<br>Der Oberstadtdirektor<br>Hans-Joachim<br>Stadtdirektor |



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Neuss

Redaktionelle Anmerkung:    Rechtskraft 19.06.1964

### A. Nutzungsart

#### a) Reines Wohngebiet

Für das im Plan ausgewiesene „Reine Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962.

#### b) Allgemeines Wohngebiet

Für das im Plan ausgewiesene „Allgemeine Wohngebiet“ gelten die Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962, jedoch mit der Maßgabe, daß die unter Abs. (3) 2., 4 bis 6. aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen werden.

### B. Bauliche Gestaltung und Außenanlagen

\* Die Textlichen Festsetzungen über die Baugestaltung (Ziffer B) beruhen auf § 9 (2) BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103 der BauONW.

#### Wohngebiet

Für die Wohngebiete a) und b) ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die Anordnung der Bauten auf den Grundstücken ist durch die Baulinie bestimmt.

Sämtliche Bauten sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkge-rechter Durchbildung sein.

Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

Die Wohnungsbaupflichtnormen sind zu beachten.

Die Hauptgebäudetiefe soll 11,00 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sind grundsätzlich nicht statthaft.

Die Dächer sind bezüglich ihrer Neigung und Art der Deckung der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Es sind nur Hartdächer ohne Dacheinschnitt und ohne ein auch nur teilweise 2. Vollgeschoß zugelassen.

Vorgärten sind grundsätzlich nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen und sparsam zu bepflanzen. Eine Einfriedigung dieser Flächen ist nicht statthaft.

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.

- \* **Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 12. Mai 1964  
– Akz.: 34.54.08 –, geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**