Textliche Festsetzungen
zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 120

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Ergänzungsplan entsprechend den Bestimmungen der § § 3 und 4 der BauNVO vom 26.06.1962 festgelegt.
Die gemäß § 3 (3) BauNVO für das reine Wohngebiet vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund – und Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO) im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder über – noch unterschritten werden.

3.) Baugestaltung

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. DVO zum BBauG sowie § 103 der BauO NW.

Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendung auszuführen. Hellrotes und sandfarbenes Material soll nach Möglichkeit das Gesamtbild bestimmen. Sich dem Bauwerk einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden.
An -, Vor – und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Hauptbaukörper unterordnen.
Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.
Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen und müssen in der Außengestaltung dasselbe Material erhalten.

4. Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung

Für die Baugruppen gelten nachstehende Bestimmungen:
1. Zweigeschossige Wohnbauten
* Satteldach 20°-25° Neigung ohne Aufbauten und ohne Drempel, Bebauungstiefe max. 11,00 m. Soweit die Bebauungstiefe nicht durch eine hintere Baugrenze festgelegt ist, ist sie von der Baulinie bzw. Baugrenze aus zu messen.
2. Dreigeschossige Wohnbauten
Flachdach, Bebauungstiefe 11,00 m.
3. Sechsgeschossige Wohnbauten
Flachdach, Bebauungstiefe max. 12,50 m.
* 4. Eingeschossige Wohnbauten
westlich der Julius-Leber-Straße, beiderseits der Bernhard-Lichtenberg-Straße und zwischen der Straße Am Ziegelofen und der Karl-Goerdeler-Straße.
Flachdach
Innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bebauungstiefen gleich sein. Sie dürfen 11,00 m (ohne Winkelflügel) nicht überschreiten.
5. Eingeschossige Wohnbauten
östlich der Julius-Leber-Straße, Satteldach 30°-35°
Bebauungstiefe: max. 11,00 m
6. Vier- u. Siebengeschossige Wohnbauten
Flachdach, Bebauungstiefe: max. 12,50 m
7. Achtgeschossige Wohnbauten
Flachdach

4a. Dächer

* Es gelten die unter 1-7 festgelegten Neigungen.
Satteldächer sind mit dunklen möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet.
Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein; Trauf-und Firsthöhen müssen gleich sein, Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten. Für drei-und mehrgeschossige Häuser sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

4b. Außenanlagen

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.
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.
Bei dem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus ist die Gartenfläche als offene Grünfläche ohne Einfriedigung zu gestalten.
Für die zwei- und dreigeschossigen Häuser ist, soweit sie an öffentliche Flächen grenzen, ein 0,80 m hoher naturfarbener Waldlattenzaun vorzusehen. Abgrenzungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind in Form von 80 cm hohen Maschendrahtzäunen und Bepflanzung vorzunehmen.

- ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11.03.1968 Aktenzeichen: 34.3-12.08, geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***

1.Ausfertigung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 120
Ergänzungsplan Nr. 1 Blatt 1

Gemarkung Neuß
Flur 23,24,30,31,34
Maßstab 1:1000

Dieser Ergänzungsplan besteht aus den Blättern 1-3.

Gebäudebestand
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- überbaubare Grundstücksfläche

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen
vorhanden / geplant
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- vorg. Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Kleinsiedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet

Beispiel: WR (II) o 0,4 (0,7)
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Wochenendhausgebiet
- Sondergebiet
- Sockelgeschoß

- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,7) Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- II Vollgeschoßzahl alter / neuer Gebäude

Erschließungs- u. Verkehrsflächen
vorhanden / geplant
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- öffentliche Wasserfläche
- private Wasserfläche

Sonstige Signaturen
vorhanden / geplant
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Höhe über NN.
- G Garagen G
- St Stellplätze St
- P öffentl. Parkplätze P

Die in dieser Tasche eingetragenen Änderung erfolgt aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom
Neuß, den 10.10.1968
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Obervermessungsrat

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
I. V.: ~~Stadtdirektor~~ Beigeordneter I. A.: Städt. Baudirektor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
I. V.: Beigeordneter I. A.: Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor
Zu diesem Plan gehören Textliche Festsetzungen

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 15.12.1965 aufgestellt worden.
Neuß, den 31.1.1967
Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor
~~Ober~~Bürgermeister Stadtverordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.2.1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 10.2.1967 bis 10.3.1967 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 31.3.1967
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 11.7.1967 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 13.7.1967
Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 11.3.1968
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 11.3.1968 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 2.11.1968 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 25.11.1968
Der Oberstadtdirektor

120/1 Bl.1

Anschluß Blatt 1

Die in blauer Tusche eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom
Neuß, den 14.10.1968
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

Anschluß Blatt 3

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 120
Ergänzungsplan Nr. 1 Blatt 2

Gemarkung Neuß
Flur 23,24,25,26,29,31
Maßstab 1:1000

Dieser Ergänzungsplan besteht aus den Blättern 1-3.
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1962 (BGBl. I S. 429)

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- überbaubare Grundstücksfläche

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

vorhanden		geplant
	Straßenbegrenzungslinie	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	vorg. Flurstücksgrenze	
	Flurstücksgrenze	

- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- Kleinsiedlungsgebiet

Beispiel: WR (II) o 0,4 (0,7)

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Wochenendhausgebiet
- Sondergebiet
- Sockelgeschoß
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,7) Geschoßflächenzahl
- o Baumassenzahl
- g offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Vollgeschoßzahl alter / neuer Gebäude

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

vorhanden		geplant
	öffentliche Verkehrsfläche	
	private Verkehrsfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	öffentliche Wasserfläche	
	private Wasserfläche	

Sonstige Signaturen

vorhanden		geplant
	Regenwasserkanal	
	Schmutzwasserkanal	
	Höhe über NN.	
G	Garagen	G
St	Stellplätze	St
P	öffentl. Parkplätze	P

Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belasten ist.

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Flurbereinigungsplanes vom 11.7.1967
Neuß, den 13.7.1967
Städt. Vermessungsdirektor

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuß, den 1.12.1965
I. V.: Der Oberstadtdirektor
Stadtdirektor Beigeordneter
I. A.: Städt. Baudirektor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuß, den 1.12.1965
I. V.: Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter
I. A.: Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor
Zu diesem Plan gehören Textliche Festsetzungen

Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 15.12.1965 aufgestellt worden.
Neuß, den 31.1.1967
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister / Stadtverordneter
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.2.1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 10.2.1967 bis 10.3.1967 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 31.3.1967
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 11.7.1967 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 12.7.1967
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister / Stadtverordneter
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 11.5.1968
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 11.3.1969 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 2.11.1969 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 25.11.1969
Der Oberstadtdirektor

120/1 Bl. 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
siehe Blatt 1

1. Ausfertigung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 120
Ergänzungsplan Nr. 1 Blatt 3

Gemarkung Neuß
Flur 24,25
Maßstab 1:1000

Dieser Ergänzungsplan besteht aus den Blättern 1-3.

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- überbaubare Grundstücksfläche

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

vorhanden		geplant
	Straßenbegrenzungslinie	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	vorg. Flurstücksgrenze	
	Flurstücksgrenze	

- Plangebietsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet
WR reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet

Beispiel: WR (IV) +S g 0,3 (1,0)

Gewerbegebiet
Industriegebiet
Wochenendhausgebiet
Sondergebiet
S Sockelgeschoß

0,3 Grundflächenzahl
(1,0) Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
IV Vollgeschoßzahl alter / neuer Gebäude

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

vorhanden		geplant
	öffentliche Verkehrsfläche	
	private Verkehrsfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	öffentliche Wasserfläche	
	private Wasserfläche	

Sonstige Signaturen

vorhanden		geplant
	Regenwasserkanal	
	Schmutzwasserkanal	
	Höhe über NN.	
G	Garagen	G
St	Stellplätze	St
P	öffentl. Parkplätze	P

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.7.1967
Neuß, den 13.7.1967
Städt. Vermessungsdirektor

Die in blauer Tusche eingetragene Änderung erfolgt aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom
Neuss, den 14.10.1968
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Obervermessungsrat

Entworfen: Stadtplanungsamt
Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
I. V.: ~~Stadtdirektor~~ Beigeordneter
I. A.: Städt. Baudirektor

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt
Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
I. V.: Beigeordneter
I. A.: Städt. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 1.12.1965
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor
Zu diesem Plan gehören Textliche Festsetzungen

Dieser Plan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 15.12.1965 aufgestellt worden.
Neuß, den 31.1.1967
Der Rat der Stadt
~~Ober~~Bürgermeister Stadtverordneter
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.2.1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß §2 (6) BBauG in der Zeit vom 10.2.1967 bis 10.3.1967 öffentlich ausgelegen.
Neuß, den 31.3.1967
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß §10 BBauG i.V. mit §28 GO NW am 11.7.1967 als Satzung beschlossen.
Neuß, den 13.7.1967
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister Stadtverordneter
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 11.3.1968
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Gemäß §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 17.3.1968 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 2.11.1968 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 25.11.1968
Der Oberstadtdirektor

120/1 Bl. 3

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 120

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 02.11.1968*

1. Art der baulichen Nutzung

   Die Art der baulichen Nutzung ist im Ergänzungsplan entsprechend den Bestimmungen der §§ 3 und 4 der BauNVO vom 26.06.1962 festgelegt.
   Die gemäß § 3 (3) BauNVO für das reine Wohngebiet vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

   Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund – und Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO) im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten, d.h. sie darf weder über – noch unterschritten werden.

3. Baugestaltung

   Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. DVO zum BBauG sowie § 103 der BauO NW.

   Die Außenfronten aller Bauten sind in Ziegelrohbau oder Ziegelverblendung auszuführen. Hellrotes und sandfarbenes Material soll nach Möglichkeit das Gesamtbild bestimmen. Sich dem Bauwerk einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden.
   An -, Vor – und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Hauptbaukörper unterordnen.
   Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.
   Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen und müssen in der Außengestaltung dasselbe Material erhalten.

4. Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung

   1. Für die Baugruppen gelten nachstehende Bestimmungen:
      Zweigeschossige Wohnbauten
      ***** Satteldach 20°-25° Neigung ohne Aufbauten und ohne Drempel, Bebauungstiefe max. 11,00 m.
      Soweit die Bebauungstiefe nicht durch eine hintere Baugrenze festgelegt ist, ist sie von der Baulinie bzw. Baugrenze aus zu messen.
   2. Dreigeschossige Wohnbauten
      Flachdach, Bebauungstiefe 11,00 m.
   3. Sechsgeschossige Wohnbauten
      Flachdach, Bebauungstiefe max. 12,50 m.
   4. ***** Eingeschossige Wohnbauten
      westlich der Julius-Leber-Straße, beiderseits der Bernhard-Lichtenberg-Straße und zwischen der Straße Am Ziegelofen und der Karl-Goerdeler-Straße.
      Flachdach
      Innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bebauungstiefen gleich sein. Sie dürfen 11,00 m (ohne Winkelflügel) nicht überschreiten.
   5. Eingeschossige Wohnbauten
      östlich der Julius-Leber-Straße, Satteldach 30°-35°
      Bebauungstiefe: max. 11,00 m
   6. Vier- u. Siebengeschossige Wohnbauten
      Flachdach, Bebauungstiefe: max. 12,50 m
   7. Achtgeschossige Wohnbauten
      Flachdach

4a. Dächer

***** Es gelten die unter 1-7 festgelegten Neigungen.
Satteldächer sind mit dunklen möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet.
Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein; Trauf-und Firsthöhen müssen gleich sein, Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten. Für drei-und mehrgeschossige Häuser sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

4b. Außenanlagen

Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft sollen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.
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.
Bei dem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus ist die Gartenfläche als offene Grünfläche ohne Einfriedigung zu gestalten.
Für die zwei- und dreigeschossigen Häuser ist, soweit sie an öffentliche Flächen grenzen, ein 0,80 m hoher naturfarbener Waldlattenzaun vorzusehen. Abgrenzungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind in Form von 80 cm hohen Maschendrahtzäunen und Bepflanzung vorzunehmen.

***** ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11.03.1968 Aktenzeichen: 34.3-12.08, geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***