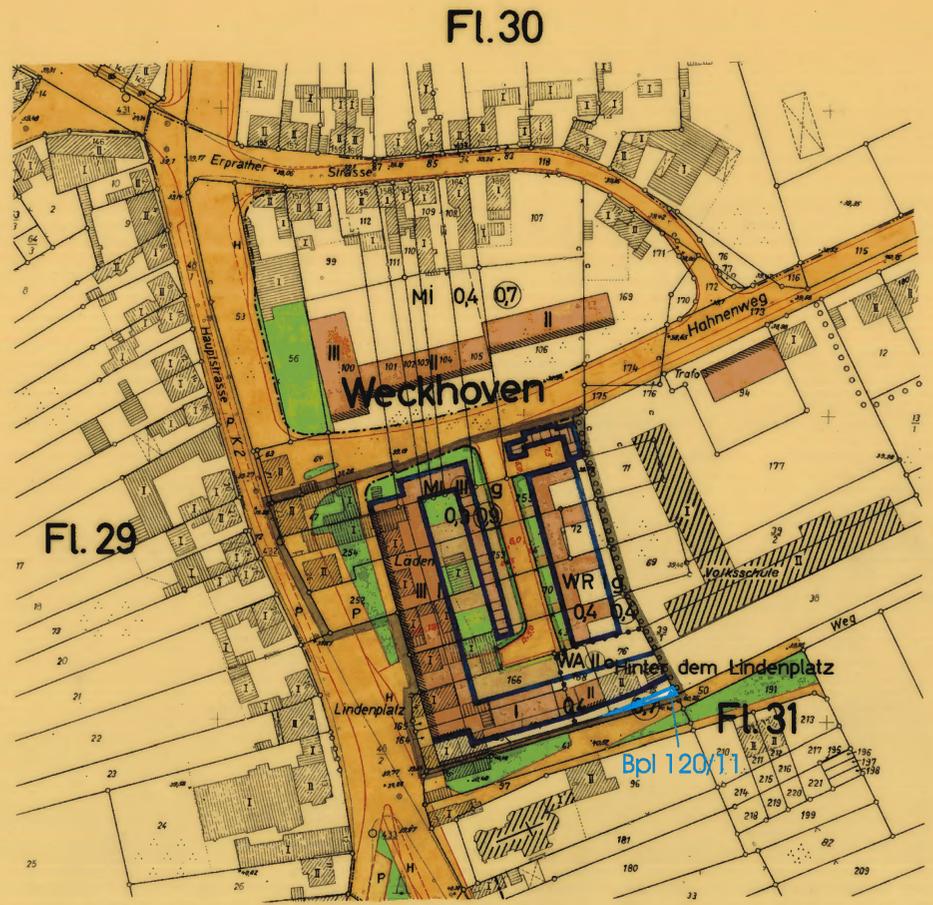


Textliche Festsetzungen
zum Ergänzungsplan Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 120

1. Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der BauVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Ergänzungsplanes.

2. Baueinstellung
Die Festsetzungen über die Baueinstellung beruhen auf §§ 9 (2) BauVO, 4 der 1. DVO zum BauVO in Verbindung mit § 103 der BauVO.
Die Außenfronten aller Gebäude sind in Sockelbauweise oder Verbundbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.
Die Dächer der 2- und 3-geschossigen Gebäude im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind als Satteldächer mit ca. 30° Neigung auszuführen.
Die gewerblich genutzten 1-geschossigen Anbauten, die Garagen und die 1-geschossigen Wohnbauten im Reinen Wohngebiet sind mit einem Flachdach zu versehen.
Die Traufausbildung benachbarter Häuser muss einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein und sind in Verbindung mit vorhandener Bebauung aufeinander abzustimmen. Dachaufbauten, Dremelausbildung, sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

Autonanlagen
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze 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 Resenkanstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsflächen 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 Walddattens- 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.
Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Mähd- oder Brettlattenzäun, als max. 1 m hohe Mauer in Sockelbauweise oder Verbundbauweise 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 Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Walddattens- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 120
Ergänzungsplan Nr. 4

Gebäudebestand

Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
zerstörtes Gebäude
Abbruch
geplante Gebäude

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

vorhanden	geplant
Straßenbegrenzungslinie	Plangebietsgrenze
Baulinie	Kreisgrenze
Baugrenze	Gemarkungsgrenze
vorg. Flurstücksgrenze	Flurgrenze
Flurstücksgrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

Kleinstadtgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet	Beispiel: MI 03 09 Gewerbegebiet Industriegebiet Wohnendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschoss
--	---

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

vorhanden	geplant
öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche	private Verkehrsfläche (Vorgärten)
öffentliche Grünfläche	öffentliche Wasserfläche
private Grünfläche	private Wasserfläche

Sonstige Signaturen

vorhanden	geplant
Regenwasserkanal	Regenwasserkanal
Schmelzwasserkanal	Schmelzwasserkanal
Höhe über NN	Höhe über NN
G	Garagen
SI	Stellplätze
P	öffentl. Parkplätze

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegengesetzten Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.
Es treten insbesondere außer Kraft die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 120.

Gemarkung Neuß
Flur 23
Maßstab 1 : 1000

Neuß, den 9. 9. 1969
Der Oberstadtdirektor
Vertrag: *[Signature]*
Entworfen: Stadtplanungsamt
Im Auftrag: *[Signature]*
Städt. Bauinspektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuß, den 4. 9. 1969
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage: *[Signature]*
Städt. Vermessungsamt
Zu diesem Plan gehören Textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 4. 10. 1969 aufgestellt worden.
Neuß, den 28. 11. 1969
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister: *[Signature]*
Stadtverordneter: *[Signature]*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20. 12. 1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 6. 1. 1969 bis 6. 2. 1969 öffentlich ausgetreten.
Neuß, den 12. 2. 1969
Der Oberstadtdirektor
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister: *[Signature]*
Stadtverordneter: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 12 BBauG mit Verlegung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 13. 8. 69
Der Regierungspräsident
Im Auftrage: *[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12. 8. 1969 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 3. 11. 1969 bekannt gemacht worden.
Neuß, den 17. 11. 1969
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 4 des Bebauungsplanes 120

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.11.1969 Es gilt die BauNVO 1962

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Ergänzungsplanes.

2. Baugestaltung

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

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

Die Dächer der 2- und 3-geschossigen Gebäude im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind als Satteldächer mit ca. 30° Neigung auszuführen.

Die gewerblich genutzten 1-geschossigen Anbauten, die Garagen und die 1-geschossigen Wohnbauten im Reinen Wohngebiet sind mit einem Flachdach zu versehen.

Die Traufausbildung benachbarter Häuser muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein und sind in Verbindung mit vorhandener Bebauung aufeinander abzustimmen. Dachaufbauten, Drepelbildung, sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu selbstständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

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.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Wald- oder Brettlattenzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise 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 Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.