



Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 128 für das Gebiet südlich der
Ahornstraße in Neuss

1. Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist in Bebauungsplan für das
Gebiet entsprechend § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962
festgelegt. Bei Zulassung der Ausnahme nach Absatz (3) ist die
Errichtung von Läden nur an der ausgewiesenen Stelle möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse
sowie die "Grund- und Geschosflächenzahl in Plan festgelegt. Die
dort ausgewiesene Zahl ist einzuhalten.

3. Baugestaltung
a) Allgemeines
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2)
BauNVO, 4 der 1. DVO zum BauNVO in Verbindung mit § 103 der BauO
NW. Sämtliche bauliche Anlagen sollen in ihrer Formgebung
Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Gebäude-
gruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der
Architektur aufeinander abzustimmen. An-, Vor- und Neben-
bauten müssen sich einwandfrei dem Hauptkörper unterordnen
und sind mit Flachdächern zu versehen. Alle "alten sind
in Ziegelschubau oder Vorblendbauweise zu errichten.
Sich den Bauwert einwirkende andersartige Bauteile können
zugelassen werden.
Für eine eingeschossige Bebauung ist eine Schemabauweise
(Winkeltypen mit Flachdach) vorgeschrieben.
Innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bauungstiefen jeweils
gleich sein.
Für die zweigeschossige Bebauung sind Reihenhäuser mit einem
Satteldach von 30° Neigung ohne Aufbauten und ohne Drenzel
vorgeschrieben. Bauungstiefe max. 10,00 m. Sie ist jeweils
von der Baulinie aus festgelegt. Die Vorgärten sind nur an den
ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.
b) Dächer
Die Satteldächer sind mit möglichst tief gewölbten Pfannen
einzudecken; grüne Pfannen und zinnoberrote sind nicht ge-
statet. Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muss einheit-
lich sein. Schornsteinköpfe sind in Ziegelschubau auszuführen
und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten.
c) Außenanlagen
Durch die Anordnung der Einfriedigungen sollen die
städtebaulichen Raumbildungen unterstrichen werden.
Vorgärten sollen nur niedrig bepflanzt werden und sind
lediglich mit einem Radwegkantenstein zu begrenzen, damit sie
in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit
ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.
Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind unzulässig.
Als Einfriedigungen zum sonstigen öffentlichen Raum hin
sind Weidlattenzäune, 80 cm hoch, naturfarben, vorgeschrieben.
Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken soll durch
Drahtzäune 80 cm hoch vorgenommen werden.

1. Ausfertigung

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 128

Gemarkung Neuss
Flur 32
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand		Baulinien, Fluchtlinien u. Grenzen		Art u. Maß der baulichen Nutzung				Erschließungs- u. Verkehrsflächen		Sonstige Signaturen					
Wohngebäude	vorhanden	geplant	Plangebietsgrenze	WR Kleinstedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet	Beispiel: WR II 0 GRZ 0,4 GFZ 0,7	GRZ GFZ O II II Grundflächenzahl Geschäftflächenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Geschäftszahl Alter neuer Gebäude	vorhanden	geplant	vorhanden	geplant					
Wirtschaftsgebäude	---	---	Kriegsgrenze		Gewerbegebiet		Geschäftflächenzahl	öffentliche Verkehrsfläche	private Verkehrsfläche	Regenwasserkanal	Schmutzwasserkanal				
zerfallenes Gebäude	---	---	Gemarkungsgrenze		Wochenendausgebiet		offene Bauweise	öffentliche Grünfläche	private Grünfläche	Höhe über	Fahrt Richtung				
Abbruch	---	---	Flurgrenze		Sondergebiet		geschlossene Bauweise	öffentliche Wasserfläche	private Wasserfläche						
überbaubare Grundstücksfl.	vorg. Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	Abgrenzung der Baugebiete		Sockelgeschoss		Geschäftszahl								
				Grenze d. Landschaftsschutzgebietes											
Entworfen: Stadtplanungsamt I. V.:		Neuss, den 7. August 1964 Der Oberstadtdirektor I. A.:		Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuss, den 7. August 1964 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage:		Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 4. September 1964 aufgestellt worden. Neuss, den 30.9.1965 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8. 10. 1965 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 15. 10. 1965 bis 15. 11. 1965 öffentlich ausgelegt. Neuss, den 16. 11. 1965 Der Oberstadtdirektor		Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 15. 12. 1965 als Satzung beschlossen. Neuss, den 29. 12. 1965 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor		Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den Der Regierungspräsident Im Auftrage:		Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 15. 4. 1966 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 8. 9. 1966 öffentlich bekannt gemacht worden. Neuss, den 7. 11. 1966 Der Oberstadtdirektor	

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 128 für das Gebiet südlich der Ahornstraße in Reuschenberg

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 08.09.1966

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Gebiet entsprechend § 3 der Bau-nutzungsverordnung vom 26.06.1962 festgelegt. Bei Zulassung der Ausnahme nach Absatz (3) ist die Errichtung von Läden nur an der ausgewiesenen Stelle möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl im Plan festgelegt. Die dort ausgewiesene Zahl ist einzuhalten.

3. Baugestaltung

a) Allgemeines

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG. 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW. Sämtliche bauliche Anlagen sollen in ihrer Formgebung Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung sein. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen. An-, Vor- und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Hauptkörper unterordnen und sind mit Flachdächern zu versehen. Alle Bauten sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise zu errichten.

Sich dem Bauwerk einzuordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden.

Für eine eingeschossige Bebauung ist eine Schemabauweise (Winkeltypen mit Flachdach) vorgeschrieben. Für die Winkelflügel ist Grenzbebauung gestattet. Bebauungstiefe max. 16 m.

Innerhalb der Gebäudegruppen müssen die Bebauungstiefen jeweils gleich sein.

Für die zweigeschossige Bebauung sind Reihenhäuser mit einem Satteldach von 30° Nei-gung ohne Aufbauten und ohne Drempel vorgeschrieben. Bebauungstiefe max. 10,00m. Sie ist jeweils von der Baulinie aus festgelegt. Die Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

b) Dächer

Die Satteldächer sind mit möglichst tief gewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen und zinnoberrote sind nicht gestattet. Die Traufausbildung benachbarter Grundstücke muß ein-heitlich sein. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten.

c) Außenanlagen

Durch die Anordnung der Einfriedigungen sollen die städtebaulichen Raumbildungen unter-strichen werden.

Vorgärten sollen nur niedrig bepflanzt werden und sind lediglich mit einem Radwegkantstein zu begrenzen, damit sie in den Straßenraum einbezogen- eine gewisse Weiträumigkeit er-möglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind unzulässig.

Als Einfriedigungen zum sonstigen öffentlichen Raum hin sind Waldlattenzäune, 80 cm hoch, naturfarben, vorgeschrieben. Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken soll durch Drahtzäune 80 cm hoch vorgenommen werden.