

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 142

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß §§ 3, 4 und 6 der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 4 (5) wird in max. dreigeschossig ausgewiesenen M-Gebiet festgesetzt, daß im Erdgeschoss nur eine Nutzung gemäß der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig ist.

**2. Baugestaltung**  
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BauN, § 4 der DVO zum BauN in Verbindung mit § 103 der BauNVO.  
Die Außenfronten der Gebäude sind in Verbundbauweise auszuführen.  
Die Mehrfamilienhäuser können abschnittsweise in Fertigbauweise erstellt werden. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptkörper ggf. durch eine besondere Dachgestaltung einwandfrei einzuordnen.  
Die Dächer der ein- und zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern von ca. 30° Neigung auszuführen. Bei freistehender eingeschossigen Gebäuden ist eine Neigung von max. 45° zulässig.  
Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein. Drempelembildung ist nicht gestattet. Für Wohngruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, insbesondere alle Bungalowgruppen, können einheitlich auch Flachdächer vorgesehen werden.  
Die Garagen für die Mehrfamilienhäuser sind als Gemeinschaftsgaragen über- oder unterirdisch vorzusehen. Werden unterirdische Garagen in der nicht durch Bauplanung ungeschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, sind sie wenn in Plan grün angelegt, mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen.  
Ist keine Grünanweisung in Planvorgesehen, können sie als Spielplätze hergerichtet oder für PKW-Stellplätze ausgebaut werden. Ein herausragen der Garage (Oberkante Becke) gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. nicht angebaute Freiflächen bis max. 1,0 m ist zulässig. Die oberirdischen Garagenzellen der Einfamilienhäuser sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Textl. Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Im Mischgebiet sind die Wohn- und Verwaltungsgebäude max. dreigeschossig mit Flachdach auszuführen. Werkhallen und Werkstatthäuser sind städtebaulich einheitlich mit Sattel-, Shed- oder Flachdächern auszuführen. Die Traufhöhe darf 5,0 m nicht überschreiten.

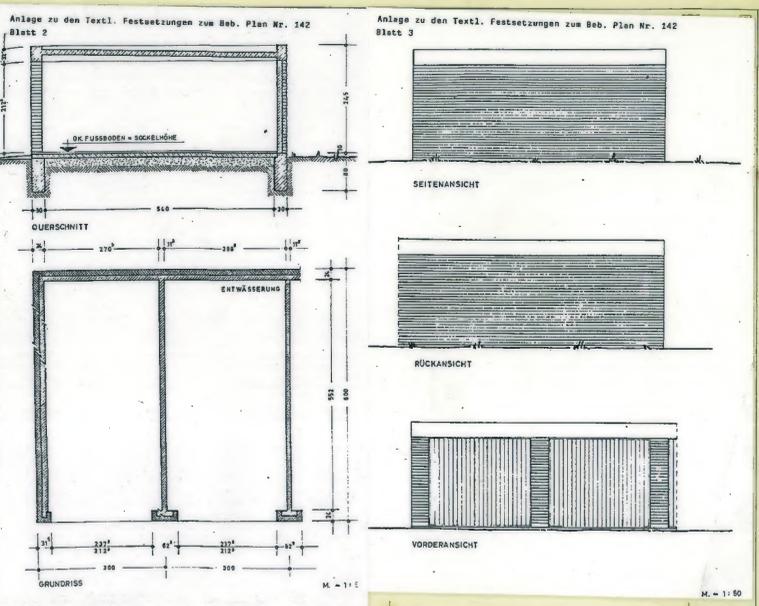
**Außenanlagen**  
Eigenelemente  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Bauplanung bzw. der hinter der Bauplanung erstellten Baufucht sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Seite hin nur mit einem Rasenrandstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Die Vorgärten sind in Plan grün anzuzeigen.  
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen - Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Haus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Metallgitter- oder Brettelgitter oder Maschendraht an schmalen Fronten 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 Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Metall- oder Drahtgitterzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrohr- oder Verbundbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendraht an schmalen Fronten auszuführen. Einfriedigungen zwischen Hausgärten oder auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune ausgeführt werden.

**Mehrfamilienhäuser**  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und nicht als private Verkehrsflächen ausgebauten Flächen der Mehrfamilienhäuser sind zur Straße hin nur mit einem Rasenrandstein zu begrenzen und parkartig zu bepflanzen. Diese Flächen sind in Plan grün anzuzeigen. Kurze Verbindungsmauern, niedrige Sockelmauern (max. 40 cm) sowie Einfriedigungen von Kleinkinderspielflächen innerhalb der Grünflächen sind gestattet.

**Allgemeines**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in ihrer Höhenlage an öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen anzupassen und ggf. aufzufüllen.

Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142  
Blatt 1  
**Garagen**

- Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden -höher als Straßenkante- wird durch das Bauaufsichtsamts festgelegt und muß eingehalten werden.
- Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau (Verbundstein) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Mauerwerk des Mauerwerks muß einheitlich rechteckig erfolgen.
- Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12 m und ist einzuhalten.
- Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stagesenddielen oder Holzbalken ist in T-Form, d.h. mit rückwärtigen Gofälle, auszuführen. Sie liegt an der Torseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über den aufgehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein unlaufender Sichtbetonbalken mit einer Gesamthöhe von 32 cm.
- Die Sichtblende des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
- Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand anzubringen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.
- Der unlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.
- Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3) in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahltores ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, grau-grüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.



1. Ausfertigung

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 142 Blatt 1  
Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Gemarkung Neuß  
Flur 22  
Maßstab 1:1000

**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**

|                     |                   |                        |            |             |            |               |                 |                     |
|---------------------|-------------------|------------------------|------------|-------------|------------|---------------|-----------------|---------------------|
| WR                  | WR I g            | WR II g                | WR III g   | WR IV g     | WR V g     | WR VI g       | WR VII g        | WR VIII g           |
| Kleiniedlungsgebiet | reines Wohngebiet | allgemeines Wohngebiet | Dorfgebiet | Mischgebiet | Kerngebiet | Gewerbegebiet | Industriegebiet | Wochenendhausgebiet |
|                     |                   |                        |            |             |            | Sondergebiet  | Sondergebiet    | Sondergebiet        |

**Anschluß Blatt 2**

|                  |               |               |                                   |                                  |
|------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 04               | 08            | 09            | 10                                | 11                               |
| Grundflächenzahl | Geschäftszahl | Baumassenzahl | offene Bauweise                   | geschlossene Bauweise            |
|                  |               |               | Vollgeschäftsgebiet (Mischgebiet) | Vollgeschäftsgebiet (Zwangsgeld) |

**Erschließungs- u. Verkehrsflächen**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| vorhanden   | geplant                    |
| öffentliche Verkehrsfläche  | öffentliche Verkehrsfläche |
| Baumassenzahl   | Baumassenzahl              |
| öffentliche Grünfläche  | öffentliche Grünfläche     |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. Textlicher Festsetzungen | öffentl. Wasserfläche      |

**Sonstige Signaturen**

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| vorhanden        | geplant             |
| Regenwasserkanal | Schmutzwasserkanal  |
| Höhe über NN     | Garagen             |
| Stellplätze      | öffentl. Parkplätze |

**St.Sta. Steinstation**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| St.Sta.                              | Steinstation                                 |
| Kompaktation                         | Landschaftsschutzgebiet                      |
| Grenze des Landschaftsschutzgebietes | Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG. |

Neuß, den 8.5.1968  
Der Oberstadtdirektor in Vertretung: *Mueller*  
Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Neuß, den 8.5.1968  
Der Oberstadtdirektor in Vertretung: *W. K. Müller*  
Städt. Obervermessungsamt  
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.6.1968 aufgestellt worden.  
Neuß, den 14.1968  
Der Rat der Stadt  
Oberbürgermeister: *H. K. Müller*  
Stadtvorstand

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.4.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 28.4.1969 bis 28.5.1969 öffentlich ausgelegt.  
Neuß, den 15.7.1969  
Der Oberstadtdirektor  
Oberbürgermeister: *H. K. Müller*  
Stadtvorstand

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 9.7.1969 als Satzung beschlossen.  
Neuß, den 15.7.1969  
Der Rat der Stadt  
Oberbürgermeister: *H. K. Müller*  
Stadtvorstand

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Düsseldorf, den 6. V. 1970  
Der Regierungspräsident im Auftrage: *W. K. Müller*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 6.4.1970 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 20.3.1971 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Neuß, den 1.4.1971  
Der Oberstadtdirektor  
Oberbürgermeister: *H. K. Müller*  
Stadtvorstand

**Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch Textliche Festsetzungen (siehe Blatt 1)**



Kreis Grevenbroich  
Gemarkung Norf  
Fl.11

Kreis Grevenbroich  
Gemarkung Norf  
Fl.10

1. Ausfertigung

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 142 Blatt 2  
Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Gemarkung Neuß  
Flur 22  
Maßstab 1:1000

| Gebäudebestand |                    |
|----------------|--------------------|
|                | Wohngebäude        |
|                | Wirtschaftsgebäude |
|                | zerstörtes Gebäude |
|                | Abbruch            |
|                | geplante Gebäude   |

| Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | vorhanden                            |
|  | geplant                              |
|  | Straßengrenzungslinie                |
|  | Baulinie                             |
|  | Baumgrenze                           |
|  | vorg. Flurstücksgrenze               |
|  | geplante Flurstücksgrenze            |
|  | Kreisgrenze                          |
|  | Gemarkungsgrenze                     |
|  | Flurgrenze                           |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

| Art u. Maß der baulichen Nutzung |   |
|----------------------------------|---|
| WR                               | Kleinsiedlungsgebiet<br>reines Wohngebiet |
| WA                               | allgemeines Wohngebiet                    |
| MI                               | Mischgebiet<br>Kerngebiet                 |
| WR I g                           | Beispiel: WR I g 04 08                    |
| WR II g                          | Grundflächenzahl                          |
| WR III g                         | Geschossflächenzahl                       |
| WR IV g                          | Baumassenzahl                             |
| WR V g                           | offene Bauweise                           |
| WR VI g                          | geschlossene Bauweise                     |
| WR VII g                         | Vollgeschosshöhe (Höchstgrenze)           |
| WR VIII g                        | Vollgeschosshöhe (Zwingend)               |
| WR IX g                          | Wochenendhausgebiet                       |
| WR X g                           | Sondergebiet                              |
| WR XI g                          | Industriegebiet                           |
| WR XII g                         | Gewerbegebiet                             |
| WR XIII g                        | reines Wohngebiet                         |
| WR XIV g                         | allgemeines Wohngebiet                    |
| WR XV g                          | Mischgebiet                               |
| WR XVI g                         | Kerngebiet                                |

| Anschluss Blatt 3 |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
|                   | Grundflächenzahl                |
|                   | Geschossflächenzahl             |
|                   | Baumassenzahl                   |
|                   | offene Bauweise                 |
|                   | geschlossene Bauweise           |
|                   | Vollgeschosshöhe (Höchstgrenze) |
|                   | Vollgeschosshöhe (Zwingend)     |

| Erschließungs- u. Verkehrsflächen |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | vorhanden  |
|                                   | geplant  |
|                                   | öffentliche Verkehrsfläche   |
|                                   | private Verkehrsfläche   |
|                                   | öffentliche Grünfläche   |
|                                   | nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. Textlicher Festsetzungen (Außenanlagen) |
|                                   | öffentl. Wasserfläche  |

| Sonstige Signaturen |                     |
|---------------------|---------------------|
|                     | vorhanden           |
|                     | geplant             |
|                     | Regenwasserkanal    |
|                     | Schmutzwasserkanal  |
|                     | Höhe über NN        |
|                     | Garagen             |
|                     | Stellplätze         |
|                     | öffentl. Parkplätze |

Die in matter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Reg. Präz. vom 6.4.1970 in Verbindung mit dem Ratsbeschluss vom 28.1.1971.  
Neuß, den 15.7.1969  
Städt. Obervermessungsamt

Neuß, den 8.5.1968  
Der Oberstadtdirektor  
H. H. H. H.  
Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Neuß, den 8.5.1968  
Der Oberstadtdirektor  
H. H. H. H.  
Städt. Obervermessungsamt  
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.6.1968  
Neuß, den 14.1969  
Der Rat der Stadt  
H. H. H. H.  
Oberbürgermeister  
Stadtvorstand

Nach amtlicher Bekanntmachung am 18.4.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (1) BBauG in der bis 28.5.1969 öffentlich ausgelegen.  
Neuß, den 15.7.1969  
Der Oberstadtdirektor  
H. H. H. H.  
Stadtvorstand

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 3.7.1969 als Satzung beschlossen.  
Neuß, den 15.7.1969  
Der Rat der Stadt  
H. H. H. H.  
Oberbürgermeister  
Stadtvorstand

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Düsseldorf, den 6.4.1970  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:  
H. H. H. H.

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 6.4.1970 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 20.3.1971  
Neuß, den 14.1971  
Der Oberstadtdirektor  
H. H. H. H.  
Stadtvorstand



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß §§ 3, 4 und 6 der BauVO vom 26.11.1969 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 4 (5) wird in max. dreigeschossig ausgewiesenen Wohngebiet festgesetzt, daß in Erdgeschoss nur eine Nutzung gemäß der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig ist.
- 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 der Gebäude sind in Verbundbauweise auszuführen.  
Die Mehrfamilienhäuser können abschnittsweise in Fertigbauweise erstellt werden. Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptkörper ggf. durch eine besondere Dachgestaltung einzuordnen.  
Die Dächer der ein- und zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern von ca. 20° Neigung auszuführen. Bei freistehenden eingeschossigen Gebäuden ist eine Neigung von max. 45° zulässig.  
Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein. Dampfaufbildungen ist nicht gestattet. Für Wohngruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, insbesondere alle Bungalowgruppen, können einheitlich auch Flachdächer vorgesehen werden.  
Die Garagen für die Mehrfamilienhäuser sind als Gemeinschaftsgaragen über- oder unterirdisch vorzusehen. Werden unterirdische Garagen in der nicht durch Baugrenzen ungeschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, sind sie wenn im Plan grün angelegt mit Nutzböden abzudecken und zu begrünen.  
Ist keine Grünanweisung im Plan vorgesehen, können sie als Spielplätze herangezogen oder für PKW-Stellplätze ausgebaut werden. Im Hausraum der Garagen (Oberkante Deckel) gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. nicht angebotenen Freiflächen bis max. 1,0 m ist zulässig. Die oberirdischen Garagenanlagen der Einfamilienhäuser sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Textl. Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

In Mischgebiet sind die Wohn- und Verwaltungsgebäude max. dreigeschossig mit Flachdach auszuführen. Verstell- und Werkstattdächer sind straßenweise einheitlich mit Sattel-, Shed- oder Flachdächern auszuführen. Die Traufhöhe darf 5,0 m nicht überschreiten.

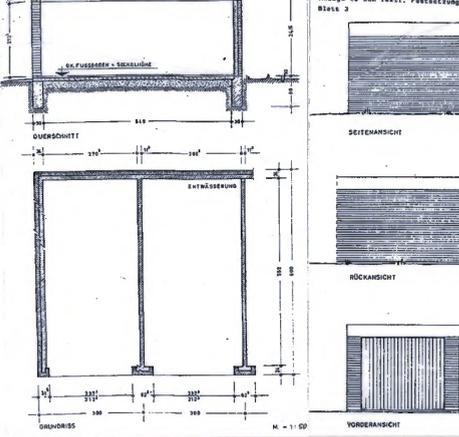
**Außenanlagen**  
**Eigenheime**  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze sind durch eine Verankerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht zu begrenzen und zur Seite hin nur mit einem Basenkanstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Die Vorgärten sind in Plan grün anzulegen.  
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen - Bepflanzung und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, einseitig durch höchstens 80 cm hohe Halbröhren- oder Brettlattenmauer 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 Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Wald- oder Brettlattenzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelroh- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendraht an schlanken Pfosten auszuführen. Einfriedigungen zwischen Hausgärten oder auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtmauer ausgeführt werden.  
**Mehrfamilienhäuser**  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und nicht als private Verkehrsflächen ausgebauten Flächen der Mehrfamilienhäuser sind zur Straße hin nur mit einem Basenkanstein zu begrenzen und parkartig zu begrünen. Diese Flächen sind in Plan grün anzulegen. Kurze Verbindungsmauern, niedrige Sockelmauern (max. 40 cm) sowie Einfriedigungen von Kleinkinderspielflächen innerhalb der Grünflächen sind gestattet.  
**Allgemeines**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in ihrer Höhe den öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen anzupassen und ggf. aufzufüllen.

**Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142 Blatt 1**

**Garagen**

- Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden - höher als Straßenkante - wird durch das Bauaufsichtsamt festgelegt und muß eingehalten werden.
- Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau (Verblendmauer) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Auslegen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.
- Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12 m und ist einzuhalten.
- Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stagesementdielen oder Holzbalken ist in 2-Form, d.h. mit rückwärtigen Gefälle, auszuführen. Sie liegt an der Frontseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufgehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbetonkranz mit einer Gesamthöhe von 32 cm.
- Die Sichtblende des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.
- Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.
- Der umlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.
- Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3) in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahlstoren ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, grau-grüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.

**Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142 Blatt 2**



**Kreis Grevenbroich Gemarkung Norf Fl. 11**

**1. Ausfertigung**

|  |   |   |  |  |  |   |
|--|---|---|--|--|--|---|
| <p><b>STADT NEUSS</b></p> <p>Bebauungsplan Nr. 142 Blatt 3</p> <p>Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern</p> | <p><b>Gebäudebestand</b></p> <p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude</p> <p>zerstörte Gebäude</p> <p>Abbruch</p> <p>geplante Gebäude</p>   | <p><b>Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen</b></p> <p>vorhanden</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>vorg. Flurstücksbegrenzung</p> <p>Flurstücksbegrenzung</p> | <p><b>Art u. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Kleinstraßengebiet</p> <p>reines Wohngebiet</p> <p>allgemeines Wohngebiet</p> <p>Dorfgebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Kerngebiet</p> <p>Beispiel: WR II o Q4 Q8</p> <p>Gewerbegebiet</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Wochenendhausgebiet</p> <p>Sondergebiet</p> <p>Sockelgeschoss</p> | <p><b>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</b></p> <p>vorhanden</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>private Verkehrsfläche</p> <p>öffentliche Grünfläche</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. Textlicher Festsetzungen (Auftragsanlagen)</p> <p>öffentl. Wasserfläche</p> | <p><b>Sonstige Signaturen</b></p> <p>vorhanden</p> <p>Rainwasserkanal</p> <p>Schmutzwasserkanal</p> <p>Höhe über NN</p> <p>Garagen</p> <p>Stellplätze</p> <p>öffentl. Parkplätze</p>   | <p>■ St.Sta. Steinstation</p> <p>■ K.Kompaktstation</p> <p>○ Landschaftsschutzgebiet</p> <p>■ Grenze des Landschaftsschutzgebietes</p>  |
|  | <p>Neuß, den 8.5.1968</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>In Vertretung:</p> <p>Kornel</p> <p>Beigeordneter</p> <p>Entworfen: Stadtplanungsamt</p> <p>Im Auftrag: [Signature]</p> <p>Städt. Baudirektor</p> | <p>Neuß, den 8.5.1968</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Im Auftrag:</p> <p>Wahrah</p> <p>Städt. Obervermessungsamt</p>  | <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.6.1968 aufgestellt worden.</p> <p>Neuß, den 7.4.1969</p> <p>Der Rat der Stadt</p> <p>[Signature]</p> <p>Oberbürgermeister</p>  | <p>Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 18.4.1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAUG in der Zeit vom 28.4.1969 bis 28.5.1969 öffentlich ausgetreten.</p> <p>Neuß, den 15.7.1969</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>[Signature]</p>                                   | <p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG i.V. mit § 28 GO NW am 3.7.1969 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den 15.7.1969</p> <p>Der Rat der Stadt</p> <p>[Signature]</p> <p>Oberbürgermeister</p> | <p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 6.4.1970</p> <p>Der Regierungspräsident</p> <p>Im Auftrage:</p> <p>[Signature]</p> |

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 142

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 20.03.1971 Es gilt die BauNVO 1968

### 1) Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3, 4 und 6 der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 4 (5) wird im max. dreigeschossigen ausgewiesenen WA-Gebiet festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur eine Nutzung gemäß der im § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig ist.

### 2) Baugestaltung

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

Die Außenfronten der Gebäude sind in Verblendbauweise auszuführen.

Die Mehrfamilienhäuser können abschnittsweise in Fertigbauweise erstellt werden. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptkörper ggf. durch eine besondere Dachgestaltung einwandfrei einzuordnen.

Die Dächer der ein- und zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern von ca. 30 ° Neigung auszuführen. Bei freistehenden eingeschossigen Gebäuden ist eine Neigung von max. 45 ° zulässig.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppel- und Reihenhäusern gleich sein. Drempelbildung ist nicht gestattet. Für Wohngruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, insbesondere alle Bungalowgruppen, können einheitlich auch Flachdächer vorgesehen werden.

Die Garagen für die Mehrfamilienhäuser sind als Gemeinschaftsgaragen über- oder unterirdisch vorzusehen. Werden unterirdische Garagen in der nicht durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, sind sie wenn im Plan grün angelegt mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen.

Ist keine Grünausweisung im Plan vorgesehen, können sie als Spielplätze hergerichtet oder für PKW-Stellplätze ausgebaut werden. Ein Herausragen der Garage (Oberkante Decke) gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. nicht angeböschten Freiflächen bis max. 1,0 m ist zulässig. Die oberirdischen Garagenzeilen der Einfamilienhäuser sind an den ausgewiesenen Stellen entsprechend der Anlage zu diesen Textl. Festsetzungen auszuführen. Diese Anlage ist Bestandteil der Textl. Festsetzungen und besteht aus 3 Blättern.

Im Mischgebiet sind die Wohn- und Verwaltungsgebäude max. dreigeschossig mit Flachdach auszuführen. Werkhallen und Werkstattgebäude sind straßenweise einheitlich mit Sattel-, Shed- oder Flachdächern auszuführen. Die Traufhöhe darf 5,0 m nicht überschreiten.

## Außenanlagen

### *Eigenheime*

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zu seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Seite hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Die Vorgärten sind im Plan grün angelegt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen – Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Haus 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 Hausgarten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hoher Wald- oder Brettlattenzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelroh- oder Verblendbauweise oder als 80 cm hoher Maschendraht an schlanken Pfosten auszuführen. Einfriedigungen zwischen Hausgärten oder auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune ausgeführt werden.

### *Mehrfamilienhäuser*

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und nicht als private Verkehrsflächen ausgebauten Flächen der Mehrfamilienhäuser sind zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen und parkartig zu bepflanzen. Diese Flächen sind im Plan grün angelegt. Kurze Verbindungsmauern, niedrige Sockelmauern (max. 40 cm) sowie Einfriedigungen von Kleinkinderspielflächen innerhalb der Grünflächen sind gestattet.

## Allgemeines

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in ihrer Höhenlage den öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen anzupassen und ggf. aufzufüllen.

## Anlage zu den Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 142

Blatt 1

### Garagen

Die Sockelhöhe bzw. Oberkante Garagenunterboden –höher als Straßenkrone- wird durch das Bauaufsichtsamt festgelegt und muß eingehalten werden.

Das äußere Mauerwerk ist in der Materialverwendung in Ziegelrohbau (Verblendstein) einheitlich zu gestalten. Es muß derselbe Ziegelstein für die gesamte Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Das Ausfugen des Mauerwerks muß einheitlich zementgrau erfolgen.

Die Höhe des aufgehenden Mauerwerks beträgt wie Torhöhe 2,12<sup>5</sup> m und ist einzuhalten.

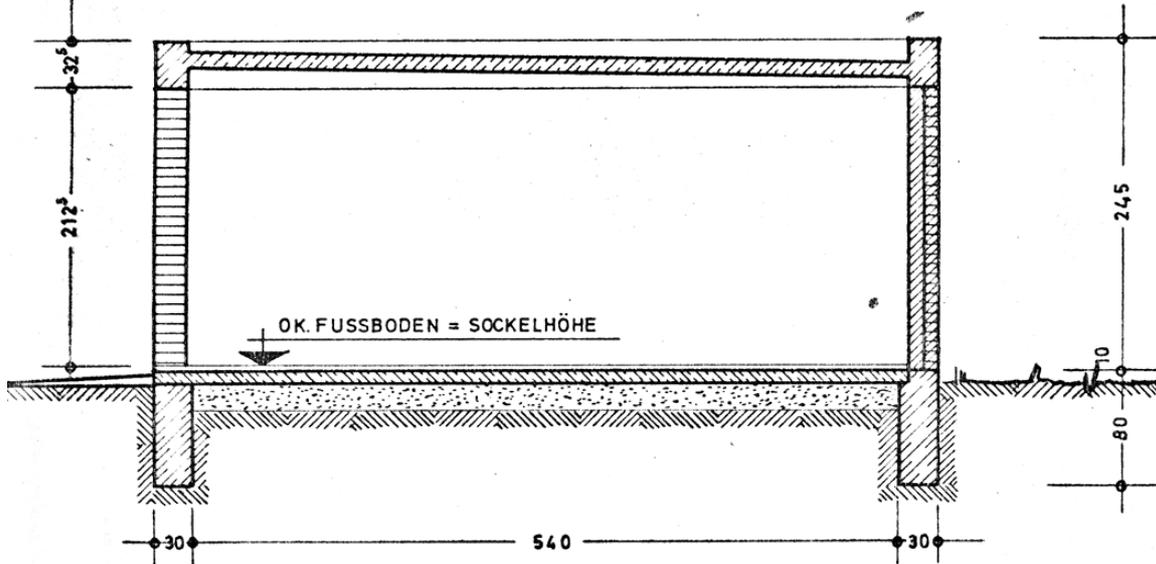
Die Dachdecke aus Stahlbeton, Stegzementdielen oder Holzbalken ist in Z-Form, d. h. mit rückwärtigem Gefälle, auszuführen. Sie liegt an der Torseite 15 cm und an der Rückseite 5 cm über dem aufgehenden Mauerwerk. Hierbei ergibt sich ein umlaufender Sichtbetonbalken mit einer Gesamthöhe von 32<sup>5</sup> cm.

Die Sichtblende des Abdeckbleches ist in Aluminium auszuführen und muß 7 cm betragen.

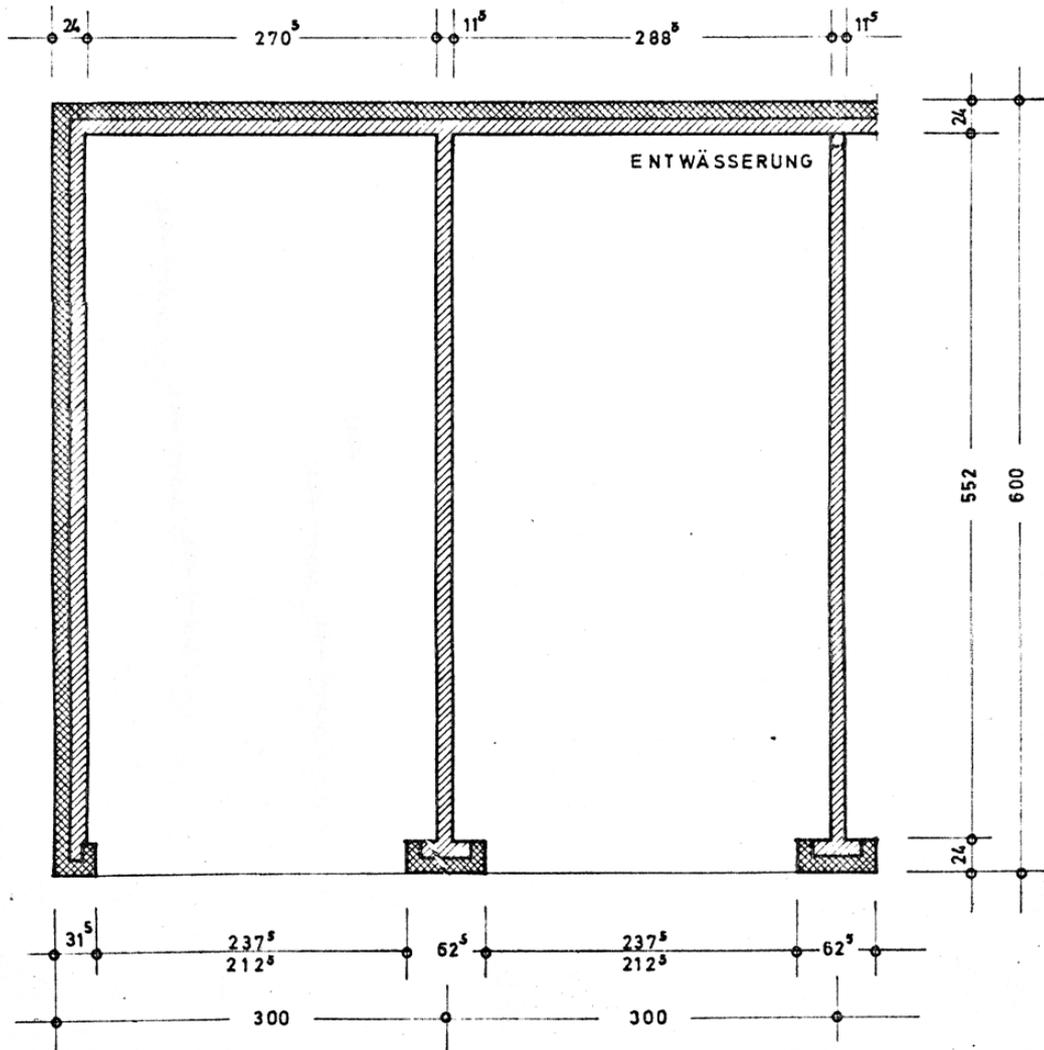
Die Dachentwässerung ist an der Innentrennwand anzuordnen oder kann abschnittsweise für mehrere Garagen zusammengefaßt werden.

Der umlaufende Betonkranz ist einheitlich weiß oder hellgrau zu streichen.

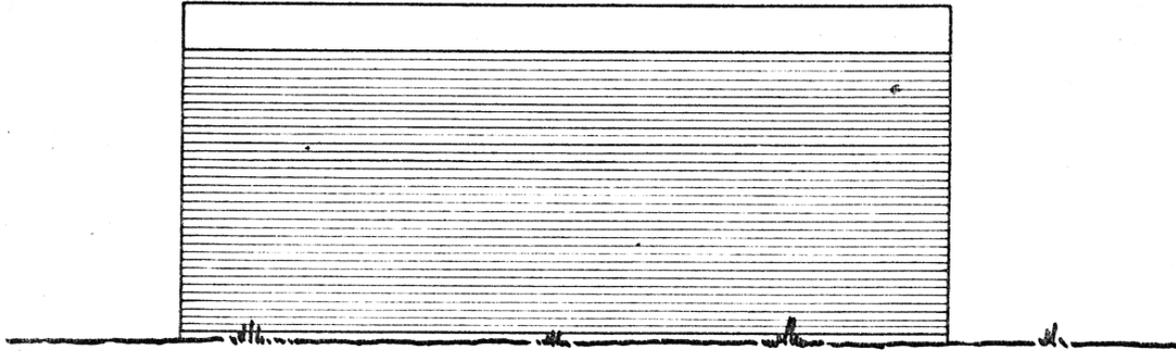
Die Garagentore müssen für die gesamte Gemeinschaftsanlage entsprechend Punkt 3) in Konstruktion, Material und Größe einheitlich sein. Bei Verwendung von Stahltores ist, soweit notwendig, für die gesamte Anlage einheitlich ein grauer, graugrüner oder graublauer Anstrich vorzunehmen.



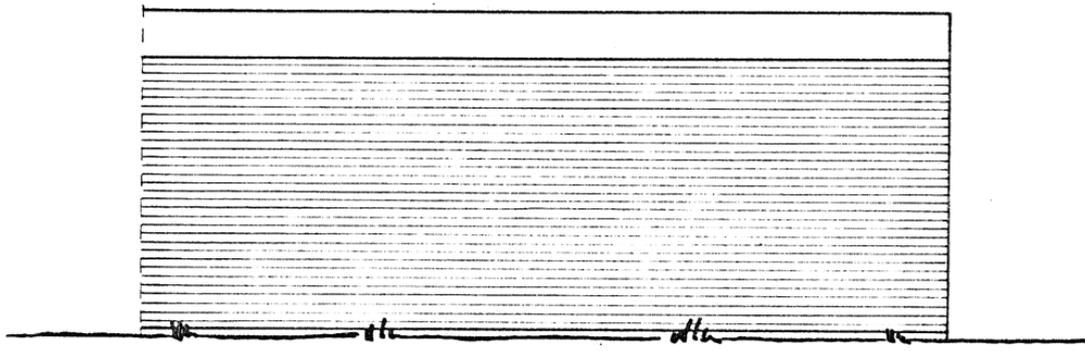
QUERSCHNITT



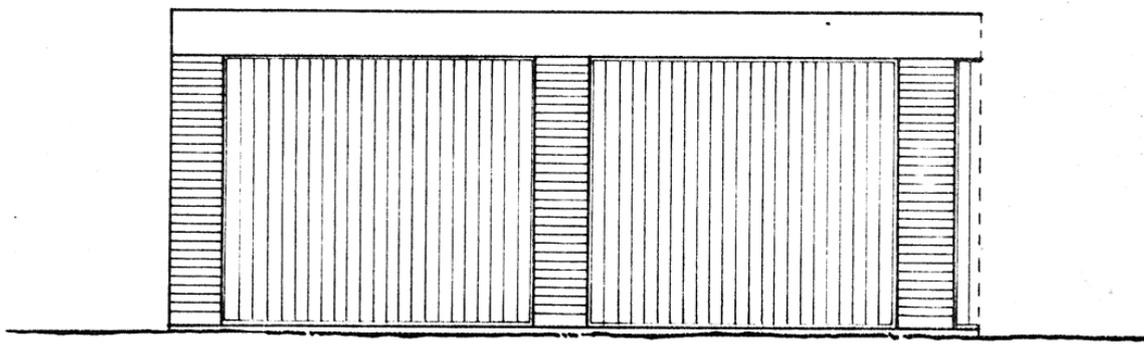
GRUNDRISS



SEITENANSICHT



RÜCKANSICHT



VORDERANSICHT