



**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 158 für das Gebiet zwischen Finkenstraße und Asterstraße

- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend einzuhalten.
- Baugestaltung**  
Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 BauONV.  
Die Außenfronten aller Bauten die im Plan ausgewiesenen Neubaugebiete sind in Ziegelfach- oder Verbundbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen.  
Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.
- Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugebieten**  
Die Bebauungstiefe ist von der Baulinie gemessen und muß innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein.  
**In den Neubaugebieten** eingeschossige Wohnbebauung Satteldach ca. 40°-50° Neigung ohne Drempe, Ausbau des Dachgeschosses zulässig, Bebauungstiefe max. 11,00m.  
**In den Altbaugebieten** eingeschossige Wohnbebauung Satteldach ca. 40°-50° Neigung ohne Drempe, Ausbau des Dachgeschosses zulässig, Bebauungstiefe max. 10,00m.  
**Dächer**  
Sandtischer sind mit dunklen möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.  
**Außenanlagen**  
Vorgärten sind nur mit einem Radwegkantenstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.  
Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzaune an schlanken Eisenpfosten max. 80cm hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung, Gärten vor dem Haus, erfolgt die Einfriedigung in der Straßensichtlinie. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.

# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 158

Gemarkung Neuß  
Flur 34  
Maßstab 1 : 500

| Gebäudebestand   | Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen   | Art u. Maß der baulichen Nutzung  | Erschließungs- u. Verkehrsflächen   | Sonstige Signaturen  |
|--|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>zerstörtes Gebäude</li> <li>Abbruch</li> <li>geplante Gebäude</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden</li> <li>geplant</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Baulinie</li> <li>Baugrenze</li> <li>vorg. Flurstücksgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Plangebietsgrenze</li> <li>Kreisgrenze</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinstedlungsgebiet</li> <li>WR reines Wohngebiet</li> <li>WA allgemeines Wohngebiet</li> <li>Mischgebiet</li> <li>Kerngebiet</li> <li>Beispiel: WR 10 GRZ 0,4 GFZ 0,4</li> <li>GRZ 0,4 Grundflächenzahl</li> <li>GFZ 0,4 Geschäftszahl</li> <li>O offene Bauweise</li> <li>I Vollgeschosse</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden</li> <li>geplant</li> <li>öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>private Verkehrsfläche</li> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>private Grünfläche</li> <li>nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)</li> <li>private Wasserfläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhanden</li> <li>geplant</li> <li>Regenwasserkanal</li> <li>Schmutzwasserkanal</li> <li>Höhe über NN.</li> <li>Garagen</li> <li>St</li> <li>P</li> </ul>  |
| Entwurf: Stadtplanungsamt<br>I. V.: <i>[Signature]</i>   | Neuß, den 20.9.1967<br>Oberstadtdirektor<br>I. A.: <i>[Signature]</i>  | Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 25.5.1966 aufgestellt worden.<br>Neuß, den 31.1.1967<br>Der Rat der Stadt<br><i>[Signature]</i>   | Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 19.2.1967 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 23.2.1967 bis 23.3.1967 öffentlich ausliegen.<br>Neuß, den 26.9.1967<br>Der Oberstadtdirektor<br><i>[Signature]</i>  | Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 11.7.1967 als Satzung beschlossen.<br>Neuß, den 19.7.1967<br>Der Oberstadtdirektor<br><i>[Signature]</i>   |
| Angerichtet: Verm.- u. Katasteramt<br>I. V.: <i>[Signature]</i>  | Neuß, den 29.4.1966<br>Der Oberstadtdirektor<br>I. A.: <i>[Signature]</i>  | Zu diesem Plan gehören Textliche Festsetzungen.   | Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.<br>Düsseldorf, den 25.3.1967<br>Der Regierungspräsident<br>Im Auftrage: <i>[Signature]</i>   | Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 25.3.1967 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 29.4.1967 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.<br>Neuß, den 25.4.1967<br>Der Oberstadtdirektor<br><i>[Signature]</i> |

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 158  
- Gebiet zwischen Finkenstraße und A Sternstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.04.1969 Es gilt die BauNVO 1968

## 1. Art der baulichen Nutzung

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend einzuhalten.

## 3. Baugestaltung

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

Die Außenfronten aller Bauten der im Plan ausgewiesenen Neubaugebiete sind in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Bauteile können zugelassen werden. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in der Architektur aufeinander abzustimmen.

Garagen sind an den ausgewiesenen Stellen mit Flachdach zu errichten.

## 4. Festsetzungen über die Bauweise und die Art der baulichen Gestaltung in den einzelnen Baugebieten

Die Bebauungstiefe ist von der Baulinie gemessen und muß innerhalb von Gebäudegruppen gleich sein.

In den Neubaugebieten Eingeschossige Wohnbebauung Satteldach ca. 40° - 50° Neigung ohne Drempel, Ausbau des Dachgeschosses zulässig, Bebauungstiefe max. 11,00m.

In den Altbaug ebieten Eingeschossige Wohnbebauung Satteldach ca. 40° - 50° Neigung ohne Drempel, Ausbau des Dachgeschosses zulässig, Bebauungstiefe max. 10,00m (Nelkenstraße 12,00m)

### Dächer

Satteldächer sind mit dunklen möglichst tiefgewölbten Pfannen einzudecken; grüne Pfannen sind nicht gestattet. Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich, Trauf- und Firsthöhen müssen gleich sein.

### Außenanlagen

Vorgärten sind nur mit einem Radwegkantstein zu begrenzen und niedrig zu bepflanzen.

Die Nachbarbegrenzungen durch Maschendrahtzäune an schlanken Eisenpfosten max. 80cm hoch, können nur hinter der Baulinie errichtet werden und sind durch Bepflanzung zu verdecken. Bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung, Garten vor dem Haus, erfolgt die Einfriedigung in der Straßenfluchtlinie. Bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden.