

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1969 vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gem. §§ 3 (4) und 4 (4) der BauNVO von 1969 sind in den 1-2 geschossigen WR Gebieten und in den WA II Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingetragenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 2. Bauweise**
Gemäß § 32 (4) der BauNVO von 1969 sind in 1-2 geschossigen Wohngebieten WR Gebieten und in den WA II Gebieten festgelegt eine vor § 22 (4) der BauNVO abweichende Bauweise festgelegt. Entsprechend der Pläneintragung ist eine mehr als 2-stufige Grenzbebauung zugelassen (Gartenhof- und Althausbau).
- 3. Baugestaltung**
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.
- a) Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegel- oder Verblendsbauweise zu errichten. Sich dem Bau einordnende anderartige Fassadenteile sind zugelassen.
- b) Dächer**
Dachaufbauten und Dremel sind nicht zulässig.
Werden Dachaufbauten für Aufzüge errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzuordnen.
- c) Garagen**
Die im Plan ausgewiesenen oberirdischen Garagen sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
Außenmaße: 3,00 x 6,00 m
Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks: Tonhöhe = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken 32 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
- d) Außenanlagen**
Die im Plan als nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten) gekennzeichneten sind nicht als Zufahrten und zugängliche Flächen sind einseitig auszubilden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur mit einem Rasenkanstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlichen Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie strahlenabschirmend einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Waldleitensysteme auszurichten.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten ausgeführt werden.
Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als max. 80 cm hohe Mauern, Wäldchen oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
In 1-geschossigen Wohngebieten kann eine Abschirmung von Gartenhöfen Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe, in Material, Ausführung und Höhe einheitlich vorgesehen werden.

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken u. Anregungen gemäß § 2 (6) B BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 16. 6. 1972 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Das mit violetter Farbfarbe umrandete Gebiet würde in einem Beiblatt neu dargestellt. Das Beiblatt ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das violett schraffierte Gebiet wurde durch Ratsbeschluß vom 16. 6. 1972 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Neuss, den 16. 2. 1972
Obervermessungsdirektor

Neuss, den 7. 11. 1973
Obervermessungsdirektor

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 162
(besteht aus 2 Blättern) u. 1 Beiblatt Blatt 1

Gemarkung Neuss
Flur 52 u. 62
Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBI. I. S. 1237)

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- zerstörtes Gebäude
- Abbruch
- Gebäudevorschlag

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

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

Es wird beauftragt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Neuss, den 16. 3. 1972
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsamt
Städt. Vermessungsdirektor

Art u. Maß der baulichen Nutzung

Beispiel: MI III g Q4 (16)

WR
WA
MI

Kleinstadtgebiet
reines Wohngebiet
allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet

Gewerbegebiet
Industriegebiet
Wochenendhausgebiet
Sondergebiet
Sockelgeschoss

Grundflächenzahl
Geschäftflächenzahl
Baumassenzahl
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Vollgeschöszahl (Hochgrenze)
Vollgeschöszahl (Zwangend)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) B BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30. 8. 1971 aufgestellt worden.

Neuss, den 16. 3. 1972
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

vorhanden

- öffentliche Verkehrsfläche
- Einfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- öffentliche Grünfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)
- öffentliche Wasserfläche

hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom 27. 3. 1972 bis 27. 4. 1972 öffentlich ausgelegt.

Neuss, den 9. 6. 1972
Der Oberstadtdirektor

Sonstige Signaturen

vorhanden

- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Höhe über NN
- Garagen
- Stellplätze
- öffentl. Parkplätze

geplant

- Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Flachdach
- Satteldach

Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfüug vom heutigen Tage genehmigt worden.

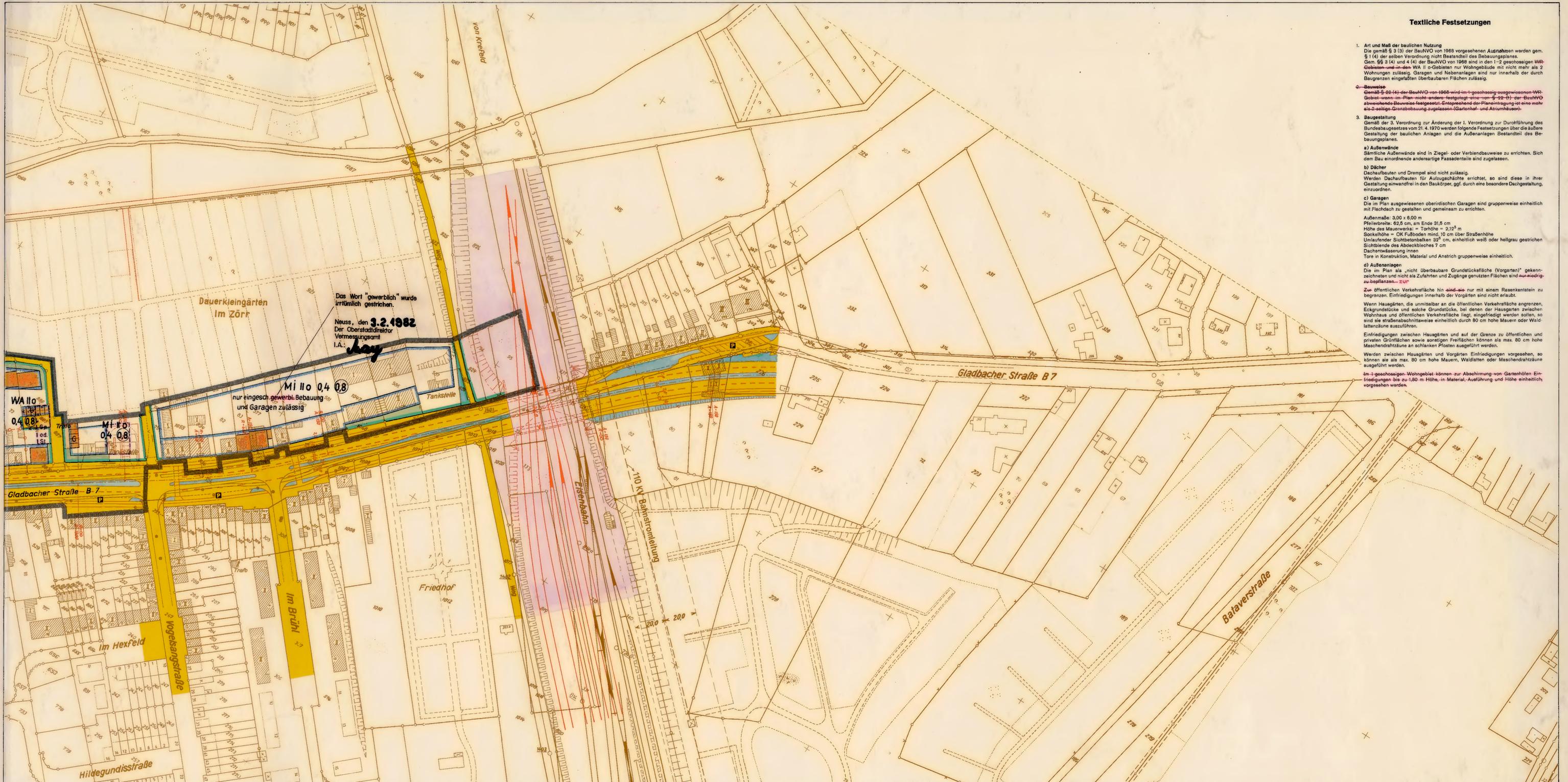
Neuss, den 8. 2. 1973
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Gemäß § 12 B BauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 8. 2. 1973 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 6. 10. 1973 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss, den 7. 11. 1973
Der Oberstadtdirektor

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gem. §§ 3 (4) und 4 (4) der BauNVO von 1968 sind in den 1-2 geschossigen WA-Gebieten und in den WA II o-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingetragenen überbaubaren Flächen zulässig.
- Bauweise**
Gemäß § 30 (4) der BauNVO von 1968 wird im 1-geschossigen ausgewiesenen WA-Gebiet wenn im Plan nicht anders festgelegt eine von § 22 (1) der BauNVO abweichende Bauweise festgelegt. Entsprechend der Plananordnung ist eine mehr als 2-seitige Grenzbebauung zugelassen (Gartenhof- und Atriumhäuser).
- Baugestaltung**
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.
a) Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegel- oder Verblendausweise zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.
b) Dächer
Dachaufbauten und Drempele sind nicht zulässig.
Werden Dachaufbauten für Außengeschichte errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzuordnen.
c) Garagen
Die im Plan ausgewiesenen oberirdischen Garagen sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
Außenmaß: 3,00 x 6,00 m
Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks: = Torhöhe = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken 32³ cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
d) Außenanlagen
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)“ gekennzeichneten und nicht als Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen sind nur niedrig- zu bepflanzen - zur
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur mit einem Rasenkleinteil zu begrünen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen 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 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune auszuführen.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als max. 60 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.
Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als max. 80 cm hohe Mauern, Waldlatten oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
Im 1-geschossigen Wohngebiet können zur Abschirmung von Gartenhöfen Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe, in Material, Ausführung und Höhe einheitlich vorgesehen werden.



STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 162 besteht aus 2 Blättern u. 1 Beiblatt Blatt 2	Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstückte Gebäude Abruch Gebäudevorschlag	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen vorhanden Straßenbegrenzungslinie Baulinie Bau- u. Gemarkungsgrenze Bau- u. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze	Art u. Maß der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet Industriegebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: Mi II o 0,4 0,8 Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschoss	Erschließungs- u. Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche Einfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Grundstücken offene Bauweise geschlossene Bauweise Vollgeschoszbau neuer Gebäude	Sonstige Signaturen vorhanden Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN Garagen Stellplätze öffentl. Parkplätze	Die in Karmin eingetragenen Änderungen erfolgen aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 8.2.1973 in Verbindung mit dem Ratsbeschluss vom 8.5.72. Neuss, den 7.11.1973.	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 16.6.72. Neuss, den 27.6.1972. Der Oberstadtdirektor im Auftrage:
	Entworfen: Stadtplanungsamt Der Oberstadtdirektor I.A.: Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Der Oberstadtdirektor I.A.:	Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237)	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuss, den 16.3.1972 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Stadt Vermessungsamt Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.4.1971 Neuss, den 16.3.1972 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister, Stadtverordnete	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.3.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 27.3.1972 bis 27.4.1972 öffentlich ausliegen. Neuss, den 9.6.1972 Der Oberstadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 16.6.1972 als Satzung beschlossen. Neuss, den 27.6.1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister, Stadtverordnete	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 8.2.1973 Der Regierungspräsident Im Auftrage:

Gemarkung Neuss
Flur 52
Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 162
- Gladbacher Straße / Kaarster Straße / Eisenbahn Krefeld -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.10.1973 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO von 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. §§ 3 (4) und 4 (4) der BauNVO von 1968 sind in den 1-2 geschossigen * WA II o-Gebieten nur Wohngebiete mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.

2. Bauweise (gestrichen)

3. Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegel- oder Verblendbauweise zu errichten. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

b) Dächer

Dachaufbauten und Drempele sind nicht zulässig.

Werden Dachaufbauten für Aufzugsschächte errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzuordnen.

c) Garagen

Die im Plan ausgewiesenen oberirdischen Garagen sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.

Außenmaße: 3,00 x 6,00 m

Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm

Höhe des Mauerwerks:= Torhöhe = 2,12⁵ m

Sockelhöhe:= OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe

Umlaufender Sichtbetonbalken 32⁵ cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen

Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm

Dachentwässerung innen

Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

d) Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)“ gekennzeichneten und nicht als Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen sind * zur öffentlichen Verkehrsfläche hin * nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlichen Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als max. 80 cm hohe Mauern, Waldlatten- oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.

* (gestrichen)

* ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 16.06.1972 und der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 08.02.1973 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***