



**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 172

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß § 2 (3) der BauVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Baueinstellung**  
Die Festsetzungen über die Baueinstellung beruhen auf §§ 2-4 (2) BauVO. Der Bau zum Zweck der Verbindung mit § 1-13 der BauVO hinsichtlich Bauanforderungen müssen in ihrer Formgebung Ausdruck einer einheitlichen Baueinstellung sein.  
Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelnbau oder Verblende auszuführen. Anderartige Bauteile, die sich den Gebäuden einordnen, werden zugelassen.  
Die Dächer sind als Satteldächer mit ca. 30° Neigung auszuführen. Dachaufbauten, Dampfaufbauten sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.  
Die Traufbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppelhäusern gleich sein.

**3. Außenanlagen**  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze sind durch Vergrünung bis zur erstl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht als gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin mit einem Rasenstreifen zu begrenzen. Einfriedungen auf der Baugrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.  
Vorn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Grundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegungsfriedigt werden sollten, so sind sie straßenbahnweise heillich durch höchstens 80 cm hohe Mähdraht- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schrägen Pfosten einzufriedigen. 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 straßenbahnweise einheitlich als max. 80 cm hoher Mähdraht- oder Brettlattenbau, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelnbau- oder Verblendebauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendraht an schrägen Pfosten auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze der öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hoher Mähdrahtbau an schrägen Pfosten, Mähdraht- oder Brettlattenbau ausgeführt werden.  
Die Einfriedigung des 1-geschossig ausgewiesenen Grundstückes ist in Abstand von 50 cm der Straßenbegrenzungslinie als Mähdrahtbau 1,50 m hoch vorzunehmen und straßenseitig durch Bepflanzung zu verdecken.

**1. Ausfertigung**

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 172

Gemarkung Uedesheim  
Flur Nr. 6 u. 9  
Maßstab 1:1000

**Gebäudebestand**

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	zerstörtes Gebäude
	Abbruch
	geplante Gebäude

**Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen**

	vorhanden		geplant
	Baulinie		Flurgrenze
	vorg. Flurstücksgrenze		Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze		Flurstücksgrenze

**Art u. Maß der baulichen Nutzung**

WS	Kleinsiedlungsgebiet	Beispiel: WA II 0 0,4 0,7	0,4	Grundflächenzahl
WA	reines Wohngebiet	Gewerbegebiet	0,7	Geschäftszahl
	allgemeines Wohngebiet	Industriegebiet	0	Baumassenzahl
	Wochenendhausgebiet	Sondergebiet	II	offene Bauweise
	Mischgebiet	Sockelgeschöß		geschlossene Bauweise
	Kerngebiet			Volgeschößzahl

**Erschließungs- u. Verkehrsflächen**

	vorhanden		geplant

**Sonstige Signaturen**

	vorhanden		geplant

Neuß, den 30. 5. 1968  
Der Oberstadtdirektor  
Vertretung:  
Beigeordneter  
Entworfen: Stadtplanungsamt  
Im Auftrage:   
Städt. Baudirektor  
Angefertigt: Verm.- u. Katastramt  
Im Auftrage:   
Städt. Obervermessungsrat

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Neuß, den 30. 5. 1968  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:   
Städt. Obervermessungsrat  
Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 30. 5. 1967 aufgestellt worden.  
Neuß, den 17. 12. 1967  
Der Rat der Stadt  
Oberbürgermeister  
Stadtorde

Nach örtlicher Bekanntmachung am 29. 12. 1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 6. 1. 1969 bis 6. 2. 1969 öffentlich ausgeteilt.  
Neuß, den 11. 3. 1969  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:   
Städt. Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 17 GO NW am 27. 5. 1969 als Satzung beschlossen.  
Neuß, den 27. 5. 1969  
Der Rat der Stadt  
Oberbürgermeister  
Stadtorde

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfüzung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Düsseldorf, den 13. 8. 69  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:   
Regierungspräsident

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21. 3. 1969  
Neuß, den 27. 5. 1969  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:   
Städt. Obervermessungsrat  
Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12. 8. 1969 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung am 29. 12. 1969 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:   
Städt. Oberstadtdirektor

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 172  
- Uedesheim, Wasserwerk -

Redaktionelle Anmerkung:    Rechtskraft 29.12.1969    Es gilt die BauNVO 1968

## 1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 2 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß §1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Beb.Planes.

## 2. Baugestaltung

\*

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

Die Dächer sind als Satteldächer mit ca. 30° Neigung auszuführen. Dachaufbauten, Drepelausbildung sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu selbständigen Wohnungen sind nicht gestattet.

Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Trauf- und Firsthöhen müssen bei Doppelhäusern gleich sein.

## 3. Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenen 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. Einfriedungen 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 liegen - 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 Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze der öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hoch. Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten, Waldlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.

Die Einfriedigung des 1-geschossig ausgewiesenen Grundstückes ist im Abstand von 5m von der Straßenbegrenzungslinie als Maschendrahtzaun 1,50 m hoch vorzunehmen und straßenseitig durch Bepflanzung zu verdecken.

\* **Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.03.1969 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**