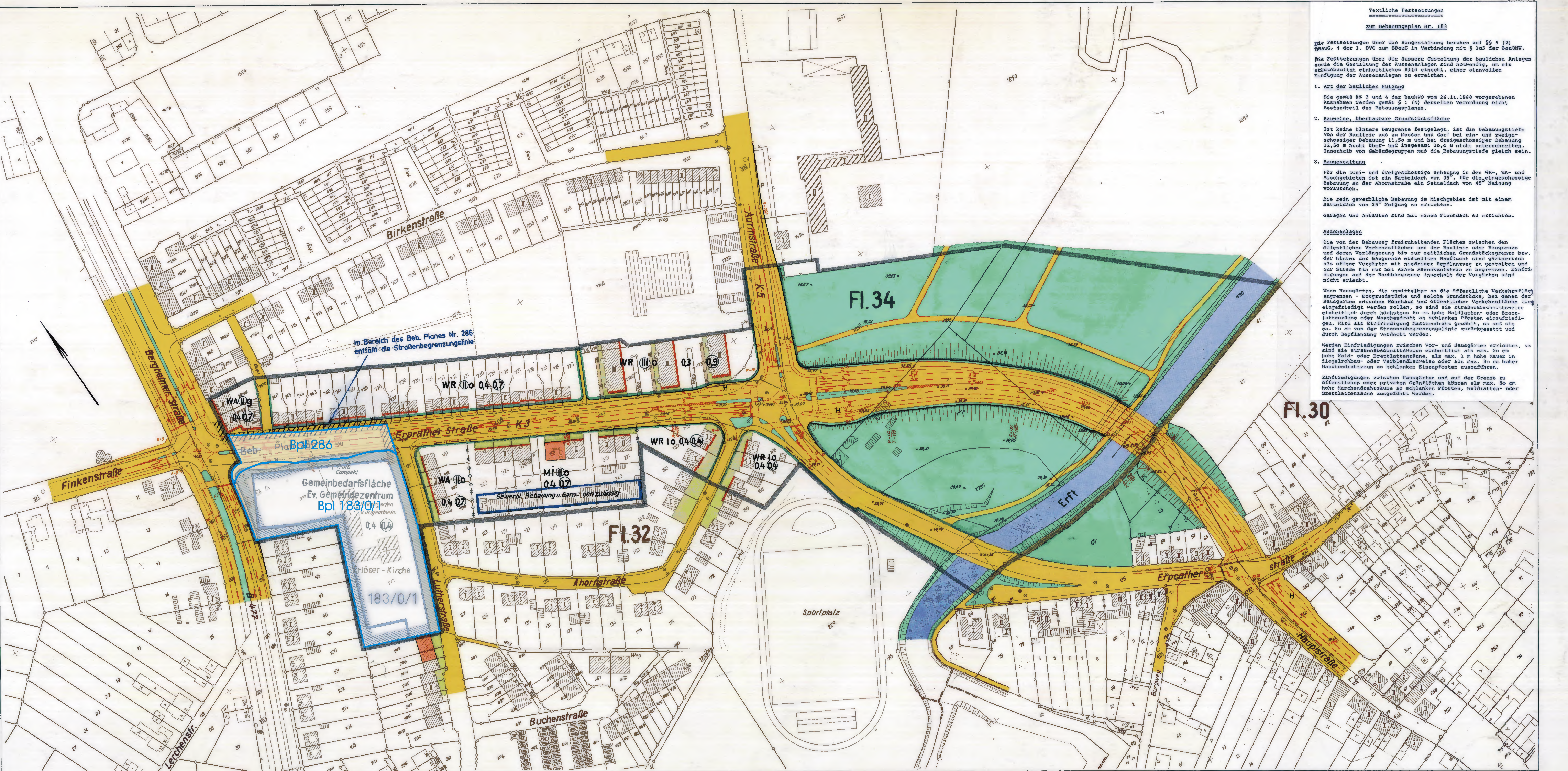


Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BauG, 4 der 1. DVO zum BauG in Verbindung mit § 103 der BauO NRW.  
Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Außenanlagen zu erreichen.

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß §§ 3 und 4 der BauVO vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
Ist keine hintere Baugrenze festgelegt, ist die Bebauungstiefe von der Baulinie aus zu messen und darf bei ein- und zweigeschossiger Bebauung 11,50 m und bei dreigeschossiger Bebauung 12,50 m nicht über- und insgesamt 10,0 m nicht unterschreiten. Innerhalb von Gebäudegruppen muß die Bebauungstiefe gleich sein.
3. **Baugestaltung**  
Für die zwei- und dreigeschossige Bebauung in den WR-, WA- und Mischgebieten ist ein Satteldach von 35° für die eingeschossige Bebauung an der Ahornstraße ein Satteldach von 45° Neigung vorzusehen.  
Die rein gewerbliche Bebauung im Mischgebiet ist mit einem Satteldach von 25° Neigung zu errichten.  
Garagen und Anbauten sind mit einem Flachdach zu errichten.

**Außenanlagen**  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Auflucht sind gärtnerisch als offene Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenstreifen zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.  
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen - Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hauseingang zwischen Wohnhaus und öffentlichen Verkehrsfläche liegt - eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Walddorn- oder Brettlatten- oder Maschendraht- oder schlanke Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß die ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.  
Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hohe Wald- oder Brettlatten- oder schlanke Pfosten in Ziegelmauer- oder Verblende- oder als max. 80 cm hoher Maschendraht an schlanke Eisenpfosten auszuführen.  
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendraht- oder schlanke Pfosten, Walddorn- oder Brettlatten- oder Verblende- oder als max. 80 cm hoher Maschendraht an schlanke Eisenpfosten auszuführen.



<div>STADT NEUSS</div> <div>Bebauungsplan Nr 183</div>		<div>Gebäudebestand</div> <div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>Wohngebäude</div><div>Wirtschaftsgebäude</div><div>zerstörtes Gebäude</div><div>Abbruch</div><div>geplante Gebäude</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>Baufläche</div><div>Baugrenze</div><div>vorg. Flurstücksgrenze</div><div>Flurstücksgrenze</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Kreisgrenze</div><div>Gemarkungsgrenze</div><div>Flurgrenze</div><div>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</div></div></div> <td colspan="2"><div>Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen</div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>Baufläche</div><div>Baugrenze</div><div>vorg. Flurstücksgrenze</div><div>Flurstücksgrenze</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Kreisgrenze</div><div>Gemarkungsgrenze</div><div>Flurgrenze</div><div>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</div></div></td> <td colspan="2"><div>Art u. Maß der baulichen Nutzung</div><div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>WR</div><div>WA</div><div>Mi</div><div>Kleinsiedlungsgebiet</div><div>reines Wohngebiet</div><div>allgemeines Wohngebiet</div><div>Dortgebiet</div><div>Mischgebiet</div><div>Kerngebiet</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>Beispiel: WR 110 03 09</div><div>Gewerbegebiet</div><div>Industriegebiet</div><div>Wochenendhausgebiet</div><div>Sondergebiet</div><div>Sockelgeschäft</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>0,3</div><div>0,9</div><div>0,9</div><div>1</div><div>Grundflächenzahl</div><div>Geschoßflächenzahl</div><div>Baumassenzahl</div><div>offene Bauweise</div><div>geschlossene Bauweise</div><div>Vollgeschößzahl (Hochstgrenze)</div><div>Vollgeschößzahl (zwingend)</div></div></div></td> <td colspan="2"><div>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</div><div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>öffentliche Verkehrsfläche</div><div>private Verkehrsfläche</div><div>öffentliche Grünfläche</div><div>private Grünfläche (Vorgarten)</div><div>öffentliche Wasserfläche</div><div>private Wasserfläche</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Regenwasserkanal</div><div>Schmutzwasserkanal</div><div>Höhe über NN</div><div>Garagen</div><div>Stellplätze</div><div>öffentl. Parkplätze</div></div></div></td> <td colspan="2"><div>Sonstige Signaturen</div><div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>Regenwasserkanal</div><div>Schmutzwasserkanal</div><div>Höhe über NN</div><div>Garagen</div><div>Stellplätze</div><div>öffentl. Parkplätze</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Regenwasserkanal</div><div>Schmutzwasserkanal</div><div>Höhe über NN</div><div>Garagen</div><div>Stellplätze</div><div>öffentl. Parkplätze</div></div></div></td> <td colspan="2"><div>Die in blauer Tinte eingetragene Änderung erfolgt aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 18.5.1971</div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>Neuss, den 2.8.1971</div><div>Der Oberstadtdirektor</div><div>Im Auftrage:</div><div>Städt. Vermessungsamt</div></div></td>		<div>Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen</div> <div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>Baufläche</div><div>Baugrenze</div><div>vorg. Flurstücksgrenze</div><div>Flurstücksgrenze</div></div> <div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Kreisgrenze</div><div>Gemarkungsgrenze</div><div>Flurgrenze</div><div>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</div></div>		<div>Art u. Maß der baulichen Nutzung</div> <div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>WR</div><div>WA</div><div>Mi</div><div>Kleinsiedlungsgebiet</div><div>reines Wohngebiet</div><div>allgemeines Wohngebiet</div><div>Dortgebiet</div><div>Mischgebiet</div><div>Kerngebiet</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>Beispiel: WR 110 03 09</div><div>Gewerbegebiet</div><div>Industriegebiet</div><div>Wochenendhausgebiet</div><div>Sondergebiet</div><div>Sockelgeschäft</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>0,3</div><div>0,9</div><div>0,9</div><div>1</div><div>Grundflächenzahl</div><div>Geschoßflächenzahl</div><div>Baumassenzahl</div><div>offene Bauweise</div><div>geschlossene Bauweise</div><div>Vollgeschößzahl (Hochstgrenze)</div><div>Vollgeschößzahl (zwingend)</div></div></div>		<div>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</div> <div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>öffentliche Verkehrsfläche</div><div>private Verkehrsfläche</div><div>öffentliche Grünfläche</div><div>private Grünfläche (Vorgarten)</div><div>öffentliche Wasserfläche</div><div>private Wasserfläche</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Regenwasserkanal</div><div>Schmutzwasserkanal</div><div>Höhe über NN</div><div>Garagen</div><div>Stellplätze</div><div>öffentl. Parkplätze</div></div></div>		<div>Sonstige Signaturen</div> <div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>vorhanden</div><div>Regenwasserkanal</div><div>Schmutzwasserkanal</div><div>Höhe über NN</div><div>Garagen</div><div>Stellplätze</div><div>öffentl. Parkplätze</div></div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>geplant</div><div>Regenwasserkanal</div><div>Schmutzwasserkanal</div><div>Höhe über NN</div><div>Garagen</div><div>Stellplätze</div><div>öffentl. Parkplätze</div></div></div>		<div>Die in blauer Tinte eingetragene Änderung erfolgt aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 18.5.1971</div> <div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>Neuss, den 2.8.1971</div><div>Der Oberstadtdirektor</div><div>Im Auftrage:</div><div>Städt. Vermessungsamt</div></div>			
		<div>Gemarkung Neuss</div> <div>Flur 32 u 34</div> <div>Maßstab 1:1000</div>		<div>Neuß, den 2.3.1970</div> <div>Der Oberstadtdirektor</div> <div>Im Vertretung:</div> <div>Angefertigt: V. u. Katasteramt</div> <div>Im Auftrag: Städt. Bauamt</div> <div>Städt. Baudirektor</div>		<div>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</div> <div>Neuß, den 2.3.1970</div> <div>Der Oberstadtdirektor</div> <div>Im Auftrag: Städt. Vermessungsamt</div> <div>Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.</div>		<div>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.4.1968 aufgestellt worden.</div> <div>Neuß, den 4.3.1970</div> <div>Der Rat der Stadt</div> <div>Oberbürgermeister</div> <div>Stadtverordneter</div>		<div>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.6.1970 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 30.6.1970 bis 30.7.1970 öffentlich ausgelegen.</div> <div>Neuß, den 15.2.1970</div> <div>Der Oberstadtdirektor</div> <div>Im Auftrag: Städt. Vermessungsamt</div>		<div>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 10.12.1970 als Satzung beschlossen.</div> <div>Neuß, den 12.1.1971</div> <div>Der Rat der Stadt</div> <div>Oberbürgermeister</div> <div>Stadtverordneter</div>		<div>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</div> <div>Düsseldorf, den 18.5.1971</div> <div>Der Regierungspräsident</div> <div>Im Auftrage:</div>	



## Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 183  
- Erprather Straße -

Redaktionelle Anmerkung:    Rechtskraft 20.07.1971    Es gilt die BauNVO 1968

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

Die Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Aussenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einfügung der Aussenanlagen zu erreichen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 und 4 der BauNVO vom 26.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ist keine hintere Baugrenze festgelegt, ist die Bebauungstiefe von der Baulinie aus zu messen und darf bei ein- und zweigeschossiger Bebauung 11,50 m und bei dreigeschossiger Bebauung 12,50 m nicht über- und insgesamt 10,0 m nicht unterschreiten. Innerhalb von Gebäudegruppen muß die Bebauungstiefe gleich sein.

### 3. Baugestaltung

Für die zwei- und dreigeschossige Bebauung in den WR-, WA- und Mischgebieten ist ein Satteldach von 35°, für die eingeschossige Bebauung an der Ahornstraße ein Satteldach von 45° Neigung vorzusehen.

Die rein gewerbliche Bebauung im Mischgebiet ist mit einem Satteldach von 25° Neigung zu errichten.

Garagen und Anbauten sind mit einem Flachdach zu errichten.

### Außenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie oder Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitlichen 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. Einfriedigungen 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 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 Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hohe Wald- oder Brettlattenzäune, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten auszuführen.

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