



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr 183

Gemarkung Neuss
Flur 32 u 34
Maßstab 1:1000

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

Neuß, den 2.3.1970
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung:
Bürokrat

Entworfen: Stadtplanungsamt
Im Auftrage: *Lehrer*
Stadt. Baudirektor

Angefertigt: Verm. u. Katasteramt
Im Auftrage: *Walter*
Stadt. Obervermessungsamt

Der Rat der Stadt
Neuß, den 4.3.1970
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Der Rat der Stadt
Neuß, den 15.9.1970
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 12.7.1971
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 2.8.1971
Der Regierungspräsident
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 22.6.1970
Der Rat des Rates der Stadt
Neuß, den 30.6.1968
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 30.6.1968
Der Rat des Rates der Stadt
Neuß, den 30.6.1968
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 15.9.1970
Der Rat des Rates der Stadt
Neuß, den 15.9.1970
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 12.7.1971
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 2.8.1971
Der Regierungspräsident
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 15.9.1970
Der Rat des Rates der Stadt
Neuß, den 15.9.1970
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 12.7.1971
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 2.8.1971
Der Regierungspräsident
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 15.9.1970
Der Rat des Rates der Stadt
Neuß, den 15.9.1970
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 12.7.1971
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 2.8.1971
Der Regierungspräsident
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 15.9.1970
Der Rat des Rates der Stadt
Neuß, den 15.9.1970
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 12.7.1971
Der Regierungspräsident
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

Neuß, den 2.8.1971
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag:
Oberbürgermeister Stadtverordneter

| Gebäudebestand | Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen | Art u. Maß der baulichen Nutzung | Erschließungs- u. Verkehrsflächen | Sonstige Signaturen |
|----------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| Neuß, den 2.3.1970 Der Oberstadtdirektor In Vertretung: Bürokrat | Es wird beschleint, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 2.3.1970 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Walter | Dieser Plan ist gemäß § 21 BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß am 22.6.1970 aufgestellt worden. Neuß, den 30.6.1970 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Walter | Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.6.1970 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 21 (6) BBauG in der Zeit vom 30.6.1970 bis 30.7.1970 öffentlich ausgestellt. Neuß, den 15.9.1970 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Walter | Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 10.12.1970 als Satzung beschlossen. Neuß, den 12.7.1971 Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Walter |
| Neuß, den 2.3.1970 Der Oberstadtdirektor In Vertretung: Bürokrat | Entworfen: Stadtplanungsamt Im Auftrage: <i>Lehrer</i> Stadt. Baudirektor | Der Rat der Stadt Neuß, den 4.3.1970 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Oberbürgermeister Stadtverordneter | Der Rat der Stadt Neuß, den 15.9.1970 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Oberbürgermeister Stadtverordneter | Der Rat der Stadt Neuß, den 12.7.1971 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Oberbürgermeister Stadtverordneter |

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 183

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

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind notwendig, um ein städtebaulich einheitliches Bild einschl. einer sinnvollen Einführung der Außenanlagen zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung
Die gemäß §§ 3 und 4 der BauNVO von 26.11.1969 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise, Überbaute Grundstücksfläche
Ist keine hintere Baugrenze festgelegt, ist die Bebauungstiefe von der Baulinie aus zu messen und darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden bis zu 11,00 m nicht überschreiten. 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 den hinteren Baugrenzen der Baulinien sind grüneräumlich 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 öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen - Vorgärten, Hintergärten und seitliche Gartengrenzen, bei denen die Baugrenze zwischen Wohnhaus und öffentlichen Verkehrsfläche liegen - eingefriedet werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchste, ca. 80 cm hohe Waldbretter oder Brettlattenzaun oder Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten einzufrieden. Nachbargrenzen sind durch Maschendrahtzaun, ggf. mit sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Beepflanzung verdeckt werden.

Werden Einfriedungen zwischen Vorg- und Hintergärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als max. 80 cm hohe Waldbretter oder Brettlattenzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbaueweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Eisenpfosten auszuführen.

Einfriedungen zwischen Hintergärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten, Waldbretten- oder Brettlattenzaun ausgeführt werden.

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 freizuhaltenden 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 Beplanzung 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 Garten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Walzlatten- 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, Walzlatten- oder Brettlattenzäune ausgeführt werden.