



Fl.23

Fl.24

Kreis Grevenbroich Gemarkung Norf Fl.11

- Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 4 (3) vorgesehenen Ausnahmen werden in der WA II - Gebieten an der Weckhauer Straße gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 4 (3) Nr. 5 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) im WA II Gebiet südlich der Nikolaus-Groß-Straße allgemein zulässig.
Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 - 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 Ziegelausbau, Ziegelverblend, oder sonstiger Verblendausweise auszuführen. Andersartige Bauteile sind zulässig, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.
b) **Dächer**
Die Satteldächer sind mit braunroten Platten oder Pfalzziegeln einzudecken. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen sowie Traufausbildung gleich sein.
Im WR I - Gebiet sind Dachaufbauten, außer Schieppgauben, bis zu einer Gesamtlänge von 1/4 der Trauf-länge gestattet. Dampel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
Dachaufbauten, insbesondere für technische Einrichtungen, sind in ihrer Form einwandfrei in den Bau-körper einzuordnen, gegebenenfalls durch eine besondere Dachgestaltung.
c) **Garagen**
Sie sind mit Flachdächern zu errichten.
Garagengruppen und aneinandergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
Im einzelnen wird vorgeschrieben:
- Eine einheitliche Form und Konstruktion
- Eine einheitliche Traufausbildung einschließlich Dachanschluss
- Dachentwässerung: innen
- Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe
Für die Mehrfamilienhäuser innerhalb des geplanten Straßenringes und nördlich der Nikolaus-Groß-Straße sind Tiefgaragen und überirdische Stellplätze vorgeschrieben. Die Oberkante der Tiefgarage darf höchstens 1,20 m über die angrenzende Wege-, bzw. Geländeoberfläche liegen. Die Tiefgaragen sind abzupflanzen, ihre Dachfläche kann als Spielplatz genutzt werden.
d) **Außenanlagen**
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenstreifen zu begrenzen.
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 80 cm hohe Mauern oder Waldstelen auszuführen.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als maximal 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Plots ausgeführt werden.
Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als maximal 80 cm hohe Mauern, Waldstelen, oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser sind ohne Einfriedigung zu gestalten. Die in diesen Flächen vorgesehenen Kinderspielflächen können durch maximal 80 cm hohe Waldstelenzäune eingefriedigt werden.
Zur Schließung von kurzen Baulücken zwischen Wohnbauten sowie zwischen Garagen und Wohngebäuden sind maximal 1,80 m hohe Mauern zulässig.

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken u. Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 17.8.1973 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den 30.8.1973
Der Oberbürgermeister

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen, die für das Planungsbereich gültig waren, aufgehoben.
Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 122, 120/1

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr.187 Blatt 1 Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern		Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch Gebäudevorschlag	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Planbegrenzung Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Art u. Maß der baulichen Nutzung WR reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: WR I g 04 05 Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendausgebiet Sondergebiet Sondergebiet 04 Grundflächenzahl 05 Geschäftszahl 0 offene Bauweise g nicht überbaub. Grundstücke (Vorgarten) g II Vollgeschöszahl II Vollgeschöszahl (zwingend)	Erschließungs- u. Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche Einfahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken	Sonstige Signaturen TGA Tiefgaragen GA Garagen St Stellplätze KE Kompakstation SP Spielplatz Zu- und Ausfahrtsverbot Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal vorhandene geplante öffentliche Parkplätze Transformator Höhe über NN	Pflanzgebot FD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig SD Flachdach II (+II) Satteldach Erdgeschoss und ein als Vollgeschösz anzurechnendes Dachgeschösz Fruchtirchtung Kindergarten	
Gemarkung Neuss Flur 24 Maßstab 1:1000	Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBI. I S. 1237) Die in zinnoberrater Farbe vorgenommenen Eintritte haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindliche Festsetzungen.	Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 25.4.1973 Beigeordnet Stadt Bauplanungsamt Angefertigt: Verm. u. Katasteramt Neuss, den 25.4.1973 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Städt. Vermessungsdirektor	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuss, den 25.4.1973 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Städt. Vermessungsdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.4.1972 aufgestellt worden. Neuss, den 28.4.1973 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Oberbürgermeister	Nach örtlicher Bekanntmachung am 19.5.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 28.5.1973 bis 28.6.1973 öffentlich ausliegen. Neuss, den 30.8.1973 Der Oberstadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 17.8.1973 als Satzung beschlossen. Neuss, den 30.8.1973 Oberbürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 12.12.75 Der Regierungspräsident Im Auftrage: Oberbürgermeister	Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12.12.1973 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 8.4.1974 örtlich bekannt gemacht worden. Neuss, den 30.8.1973 Oberbürgermeister

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 4 (3) Nr. 5 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) im II-Gebiet südlich der Nikolaus-Groß-Straße allgemein zulässig.
Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
2. Baugesetzung
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 Ziegelbauweise, Ziegelverblend-, oder sonstiger Verblendbauweise auszuführen. Anderartige Bauteile sind zulässig, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.
- b) Dächer
Die Satteldächer sind mit braunroten Platten oder Flitzziegeln einzudecken. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen sowie Traufausbildung gleich sein.
Im WR I-Gebiet sind Dachaufbauten, außer Schiepgiebeln, bis zu einer Gesamthöhe von 1/4 der Trauf-länge gestattet. Dampel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Dachaufbauten, insbesondere für technische Einrichtungen, sind in ihrer Form einwandfrei in den Bau-körper einzuordnen, gegebenenfalls durch eine besondere Dachgestaltung.
- c) Garagen
Sie sind mit Flachdächern zu errichten.
Garagengruppen und einanderergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
Im einzelnen wird vorgeschrieben:
- Eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion
- Eine einheitliche Traufausbildung einschließlich Dachenschluss
- Dachentwässerung: Innen
- Oberste Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe
- Für die Mehrfamilienhäuser innerhalb des geplanten Straßenringes und nördlich der Nikolaus-Groß-Straße sind Tiefgaragen und überirdische Stellplätze vorgeschrieben. Die Oberkante der Tiefgarage darf höchstens 1,20 m über die angrenzende Wege-, bzw. Geländehöhe liegen. Die Tiefgaragen sind abzupflanzen, ihre Dachfläche kann als Spielplatz genutzt werden.
- d) Außenanlagen
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenbelag zu begrenzen.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingetragend werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Waldtänzen auszuführen.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als maximal 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Plotsen ausführt werden.
Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als maximal 80 cm hohe Mauern, Waldtänzen, oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser sind ohne Einfriedigung zu gestalten.
Die in diesen Flächen vorgesehenen Kinderspielflächen können durch maximal 80 cm hohe Waldtänzen eingetragend werden.
Zur Schließung von kurzen Beulücken zwischen Wohnbauten sowie zwischen Garagen und Wohngebäuden sind maximal 1,80 m hohe Mauern zulässig.

Fl.11

Kreis Grevenbroich
Gemarkung Norf

Fl.12

Die in der Karte eingetragene Festsetzung erfolgte aufgrund des Beschlusses vom 22.0.1974 in Verbindung mit der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 12.12.1973

Neuss, den 3.3.1974
Der Oberbürgermeister



Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken u. Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 17.8.1973 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Neuss, den 30.8.1973
Der Oberbürgermeister



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entsprechenden Festsetzungen, die für das Plangebiet bisher gültig waren, aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 120/1

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr.187 Blatt 2
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemarkung Neuss
Flur 24
Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237)
Die in Ziffernroter Farbe vor-
genannten Eintragungen ha-
ben nur erläuternden Charak-
ter und sind keine rechtsverbind-
lichen Festsetzungen.

Gebäudebestand	
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	zerfallenes Gebäude
	Abbruch
	Gebäudevorschlag

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	vorg. Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze

Art u. Maß der baulichen Nutzung	
WR	Kleinstedlungsgebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
g	Mischgebiet
III/IV	Kerngebiet

Erschließungs- u. Verkehrsflächen	
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Einfahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Sonstige Signaturen	
	Regenwasserkanal
	vorhandene Höhe über NN
	geplante öffentliche Parkplätze
	Transformator

Pflanzgebiet	
	Tiefgarage
	Garage
	Stellplatz
	Kompaktstation
	Spielplatz
	Zu- und Ausfahrtsverbot

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 15.4.1973
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter
Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 25.4.1973
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neuss, den 25.4.1973
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.4.1972 aufgestellt worden.
Neuss, den 28.4.1972
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Nach örtlicher Bekanntmachung am 19.5.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 28.5.1973 bis 28.6.1973 öffentlich ausgelegt.
Neuss, den 30.8.1973
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 17.8.1973 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 30.8.1973
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 1.2.12.73
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12.12.1973 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 8.4.1974 amtlich bekannt gemacht worden.
Neuss, den 30.8.1973
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 187
- Weckhoven-Ost -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 08.04.1974 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 4 (3) vorgesehenen Ausnahmen werden in den WA II - Gebieten an der Weckhovener Straße gemäß § 1 (4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 5 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (5) im WA II Gebiet südlich der Nikolaus-Groß-Straße allgemein zulässig.

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

2. 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 Ziegelrohbau-, Ziegelverblend-, oder sonstiger Verblendbauweise auszuführen. Andersartige Bauteile sind zulässig, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Die Satteldächer sind mit braunroten Pfannen oder Pfalzziegeln einzudecken. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Trauf- und Firsthöhen sowie Traufausbildung gleich sein.

Im WR I O - Gebiet sind Dachaufbauten, außer Schleppgauben, bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{4}$ der Trauflänge gestattet. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Dachaufbauten, insbesondere für technische Einrichtungen, sind in ihrer Form einwandfrei in den Baukörper einzuordnen, gegebenenfalls durch eine besondere Dachgestaltung.

c) Garagen

Sie sind mit Flachdächern zu errichten.

Garagengruppen und aneinandergrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

Im Einzelnen wird vorgeschrieben:

- Eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion
- Eine einheitliche Traufausbildung einschließlich Dachanschluß
- Dachentwässerung: Innen
- Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe

Für die Mehrfamilienhäuser innerhalb des geplanten Straßenringes und nördlich der Nikolaus-Groß-Straße sind Tiefgaragen und überirdische Stellplätze vorgeschrieben. Die Oberkante der Tiefgarage darf höchstens 1,20 m über die angrenzende Wege- bzw. Geländehöhe liegen. Die Tiefgaragen sind abzapflanzen, ihre Dachfläche kann als Spielplatz genutzt werden.

d) Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

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 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune auszuführen.

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

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser sind ohne Einfriedigung zu gestalten.

Die in diesen Flächen vorgesehenen Kinderspielplätze können durch maximal 80 cm hohe Waldlattenzäune eingefriedigt werden.

Zur Schließung von kurzen Baulücken zwischen Wohnbauten sowie zwischen Garagen und Wohngebäuden sind maximal 1,80 m hohe Mauern zulässig.