

Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen

<b>STADT NEUSS</b> Bebauungsplan Nr. 188 Blatt 1 Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern Textliche Festsetzungen siehe Blatt 2	<b>Gebäudebestand</b> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch Gebäudevorschlag	<b>Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen</b> Straßbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorgeschlagene vorhandene Flurstücksgrenze	<b>Art u. Maß der baulichen Nutzung</b> Kleiniedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kleingebiet Beispiel: Gemeinbedarfsfäche 03/03 Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschoss	<b>Erschließungs- u. Verkehrsflächen</b> öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche Nicht überbaubar Grundstücksfl. (Vorgarten)	<b>Sonstige Signaturen</b> FD Flachdach Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal geplante vorhandene Höhe über NN Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen	Diese Zeichnung stimmt mit dem Inhalt des... Nach der... Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.7.1974... am 9.3.1976... Neuss, den 30.9.1976 Der Oberstadtdirektor
	Es gilt die Bauutzungsverordnung 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 9.8.1972 Der Oberstadtdirektor Angefertigt von u. Kalkulationsbeauftragter am 9.8.1972 Der Oberstadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 26.11.1971 aufgestellt worden. Neuss, den 15.12.1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8.3.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der bis 16.4.1973 öffentlich ausgestellt. Neuss, den 30.5.1973 Der Oberstadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 14.12.1973 als Satzung beschlossen. Neuss, den 16.1.1974 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister Stadtvorstand	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 23.7.74 Der Regierungspräsident Im Auftrage:	

Gemarkung Neuss  
Flur 35  
Maßstab 1:1000

**1. 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.  
 Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.

**2. Baugestaltung**  
 Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

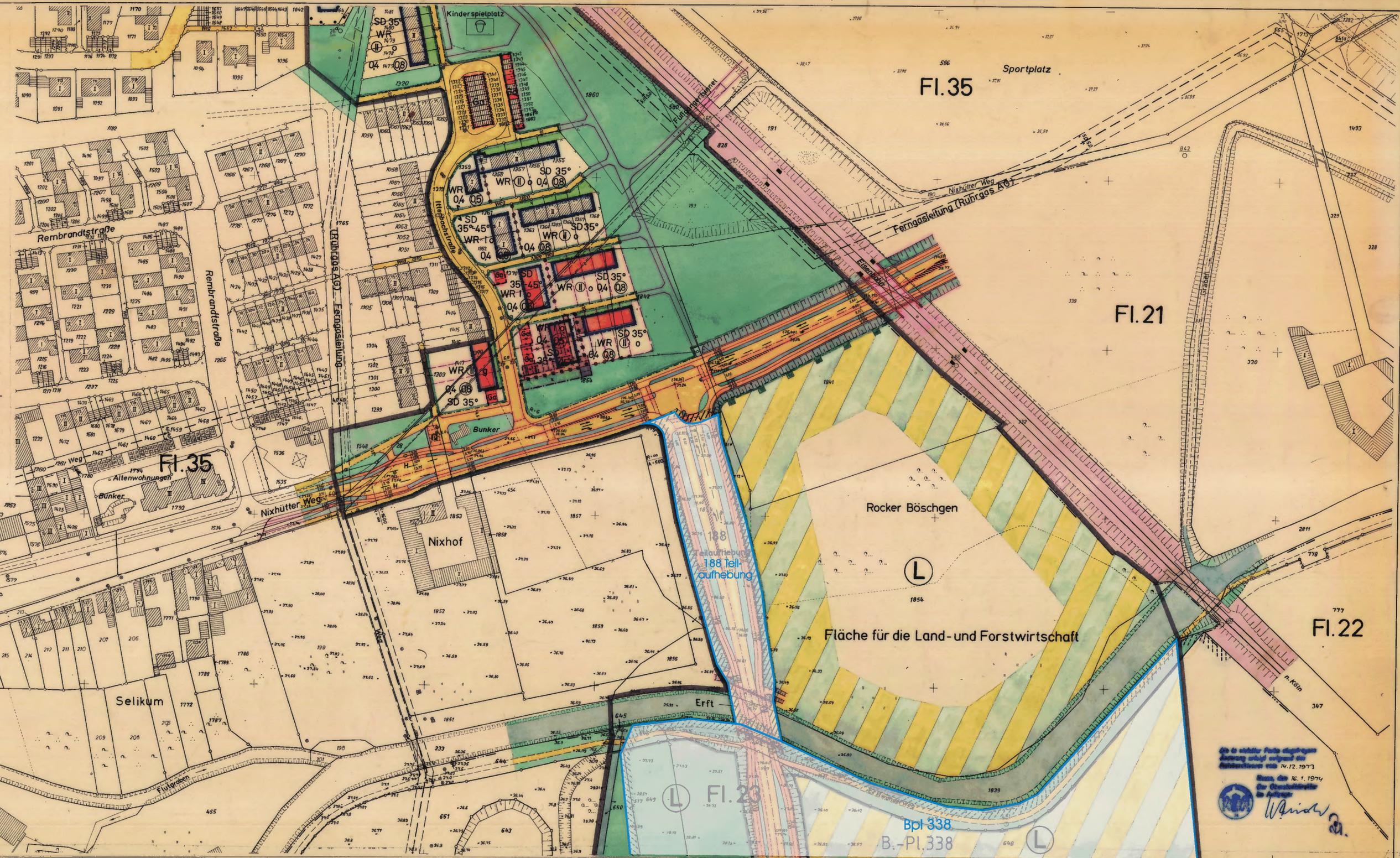
**a) Außenwände**  
 Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

**b) Dächer**  
 Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig.

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

**d) Außenanlagen**  
 Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vor- garten)" gekennzeichneten Flächen sind nur niedrig zu be- pflanzen.  
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.  
 Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrs- flächen angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlichen Ver- kehrsflächen liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie strabenabschnittsweise einheitlich durch 80 cm hohe Mauern oder Walddlattenzäune auszuführen.  
 Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie sonstigen Frei- flächen 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, Walddlattenzäune oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.

**Fl. 35**  
 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 gruppen- weise einheitlich



Die in diesem angelegten Änderungen wurden aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.6.1975 in Verbindung mit der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 23.7.1975.

Neuss, den 16.11.1975  
 Der Oberbürgermeister

**STADT NEUSS**  
 Bebauungsplan Nr.188 Blatt 2  
 Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>zerstörtes Gebäude</li> <li>Abbruch</li> <li>Gebäudevorschlag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Baulinie</li> <li>Baugrenze</li> <li>vorgeschlagene Flurstücksgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>WR Kleinsiedlungsgebiet</li> <li>WR reines Wohngebiet</li> <li>WR allgemeines Wohngebiet</li> <li>WR Dorfgebiet</li> <li>WR Mischgebiet</li> <li>WR Kerngebiet</li> <li>WR Beispiel: WR II o O4 O8</li> <li>Gewerbegebiet</li> <li>Industriegebiet</li> <li>Wochenendhausgebiet</li> <li>Sondergebiet</li> <li>Sozialgeschoss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O4 Grundflächenzahl</li> <li>O8 Geschossflächenzahl</li> <li>o Baumasenzahl</li> <li>o offene Bauweise</li> <li>g geschlossene Bauweise</li> <li>II Vollgeschoszahl (Höchstgrenze)</li> <li>II Vollgeschoszahl (zwingend)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>private Verkehrsfläche</li> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)</li> <li>öffentliche Wasserfläche</li> <li>Regenwasserkanal</li> <li>Schmutzwasserkanal</li> <li>öffentliche Wasserfläche</li> <li>Garagen</li> <li>öffentl. Parkplätze</li> </ul>

**Gemarkung Neuss**  
 Fluren 23,35  
 Maßstab 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBLI S 1237)

Entworfen Stadtplanungsmittl. Neuss, den 9.8.1972  
 Der Oberstadtdirektor

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

Neuß, den 9.8.1972  
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.11.1971 aufgestellt worden.

Neuß, den 15.12.1972  
 Der Rat der Stadt  
 Der Oberstadtdirektor

Nach örtlicher Bekanntmachung am 8.3.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der bis 16.4.1973 öffentlich ausgestellt.

Neuß, den 30.5.1973  
 Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG LV. mit § 28 GO NW am 14.12.1973 als Satzung beschlossen.

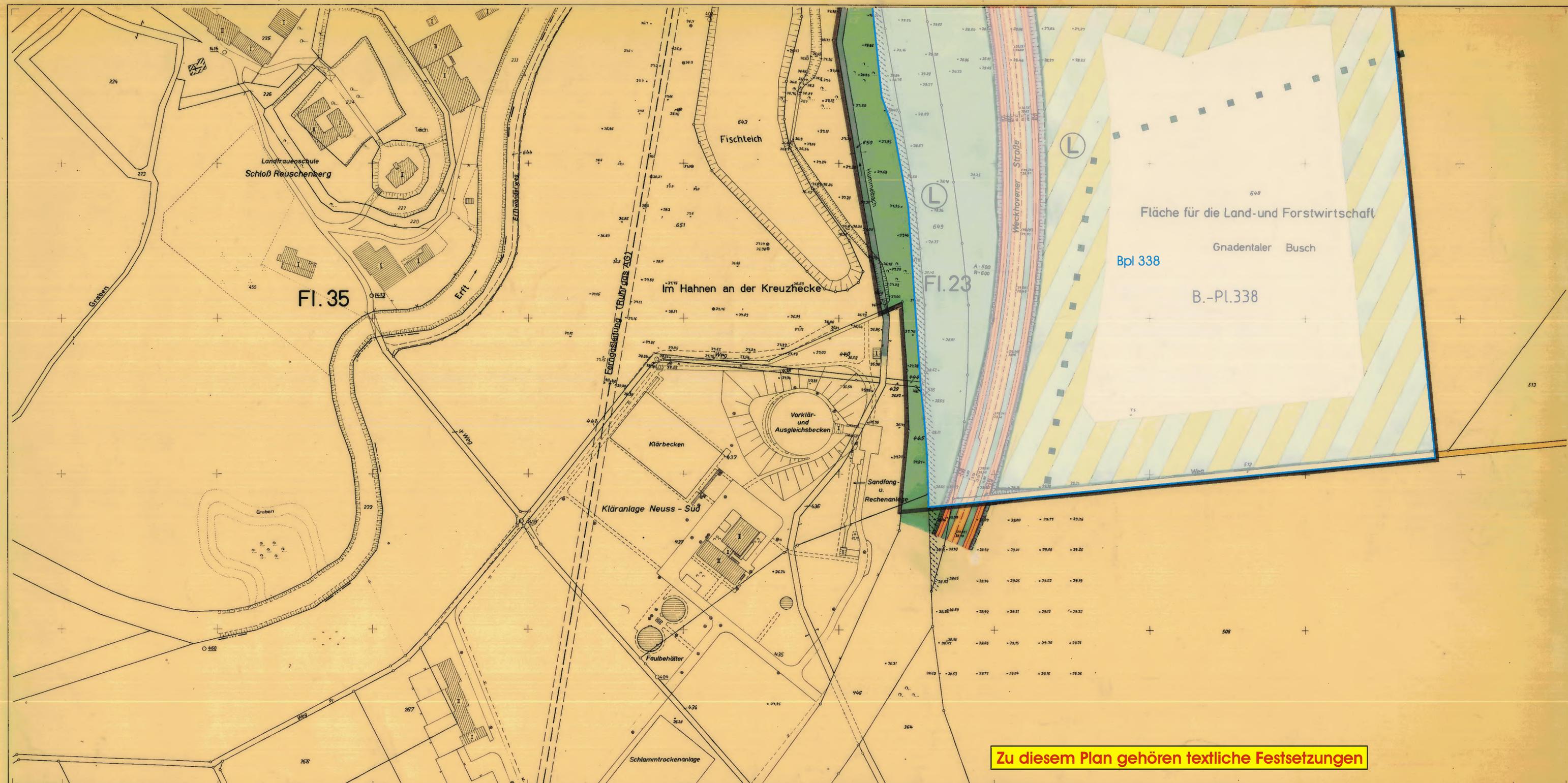
Neuß, den 16.1.1974  
 Der Rat der Stadt  
 Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 23.7.74  
 Der Regierungspräsident im Auftrage

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.7.1974, sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 9.3.1976 ortsfällig bekannt gemacht worden.

Neuß, den 30.9.1976  
 Der Oberstadtdirektor



# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 188 Blatt 3

Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern  
Textliche Festsetzungen siehe Blatt 2

Gebäudebestand	
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	zerfallenes Gebäude
	Abbruch
	Gebäudevorschlag

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	vorgeschlagene Flurlücksgrenze
	vorhandene Flurlücksgrenze

Art u. Maß der baulichen Nutzung	
	Kleinstedlungsgebiet
	WR reines Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Beispiel: WR II 0 04 08
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Wochenendhausgebiet
	Sondergebiet
	Sockelgeschoss

Erschließungs- u. Verkehrsflächen	
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	nicht überbaub. Grundstücke
	öffentliche Wasseroberfläche
	Vorgärten

Sonstige Signaturen	
	Regenwasserkanal
	Schmutzwasserkanal
	geplante vorhandene Höhe über NN
	Garagen
	öffentl. Parkplätze

	FD Flachdach
	SD Satteldach
	Landschaftsschutzgebiet
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes
	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft
	Transformator
	Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen

Gemarkung Neuss  
Flur 23  
Maßstab 1:1000

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

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 9.8.1972  
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*

IA: *[Signature]*  
Stadt. Oberbaudirektor: *[Signature]*

Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 9.8.1972  
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*

Stadt. Vermessungsdirektor: *[Signature]*

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

Neuß, den 9.8.1972  
Der Oberstadtdirektor im Auftrage: *[Signature]*  
Stadt. Vermessungsdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 26.11.1971 aufgestellt worden.

Neuß, den 15.12.1972  
Der Rat der Stadt: *[Signature]*  
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.3.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der bis 16.4.1973 öffentlich ausgeteilt.

Neuß, den 30.5.1973  
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 14.12.1973 als Satzung beschlossen.

Neuß, den 16.1.1974  
Der Rat der Stadt: *[Signature]*  
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 23.7.1974 genehmigt worden.

Düsseldorf, den 23.7.74  
Der Regierungspräsident im Auftrage: *[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.7.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung am 9.3.1976 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuß, den 30.9.1976  
Der Oberstadtdirektor: *[Signature]*

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 188

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 09.03.1976 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.

Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.

## 2. Baugestaltung

Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BbauG 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 oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

### b) Dächer

Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig.

### c) Garagen

Die im Plan ausgewiesenen 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 Flächen sind nur niedrig zu bepflanzen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlichen Verkehrsflächen 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.