

Durch Ratsbeschluss vom 28.6.1974 wurde der Satzungsbeschluss vom 8.9.1972 aufgehoben.
 Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 28.6.1974 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 25.7.1974
 Der Rat der Stadt
[Signature]
 Oberbürgermeister

Die in roter Farbe eingezeichnete Änderung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Neuss, den 3.11.1972
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]
 Städt. Vermessungsdirektor

Textliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung
 Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 29.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 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 eingetragenen überbaubaren Flächen zulässig.

b) 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 oder Verbundbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende anderartige Fassadenteile sind zugelassen.

b) Außenanlagen
 Die im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücke - Vorgärten - gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten und Zugänge genutzt werden, nur niedrig zu bepflanzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin lediglich mit einem Rasenkarstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Einfriedigungen auf der Grenze öffentlicher oder privater Grünflächen sowie anderer Hausgärten können als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Plätzen ausgeführt werden.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen - Eckgrundstücke, und solche Grundstücke bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - angepflegt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch max. 80 cm hohe Mauern, Waldläden oder Maschendrahtzäune an schlanken Plätzen einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß die ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.

Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als Mauern, Waldläden oder Maschendrahtzäune an schlanken Plätzen 80 cm hoch zu errichten.

1b) Maß der baulichen Nutzung
 Gemäß § 16 (2) der BauNVO wird das 2. Geschos im WR II 0 04 08 FD-Gebiet entlang des Flurgrabenweges auf 150 m² Geschosfläche beschränkt.

STADT NEUSS
 Bebauungsplan Nr. 189
 (besteht aus 2 Blättern) Blatt 1

Gebäudebestand		Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	
	Wohngebäude		vorhanden
	Wirtschaftsgebäude		geplant
	zerstückte Gebäude		Baulinie
	Abbruch		Baugrenze
	Gebäudevorschlag		vorg. Flurstücksgrenze
			Flurstücksgrenze

Art u. Maß der baulichen Nutzung	
WR	Kleinstedlungsgebiet
WA	rauhes Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	Darfstgebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Beispiel: WR II 0 03 05
	Gewerbegebiet
	Industriegebiet
	Wochenendhausgebiet
	Sondergebiet
	Sachgebiet

Erstschliebungs- u. Verkehrsflächen	
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche (Vorgarten)
	private Grünfläche (Vorgarten)
	öffentliche Wasserfläche
	Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Signaturen	
	Regenwasserkanal
	Schmutzwasserkanal
	Höhe über NN
	Garage oder Stellplätze
	öffentl. Parkplätze
	Landschaftsschutzgebiet
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes
	Satteldach
	Flachdach
	Kinderspielfeld

Gemarkung Neuss
 Flur 21
 Maßstab 1:1000

Neuß, den 30.12.1971
 Der Oberstadtdirektor in Vertretung:
 Stadtkämmerer
 Entworfen: Stadtplanungsamt
 Im Auftrage: *[Signature]*
 Städt. Oberbauinspektor

Neuß, den 16.3.1972
 Der Oberstadtdirektor im Auftrage:
[Signature]
 Städt. Vermessungsinspektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuß vom 12.5.1969 aufgestellt worden.

Neuß, den 16.3.1972
 Der Rat der Stadt
[Signature]
 Oberbürgermeister

Neuß, den 16.3.1972
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]
 Stadtverordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.4.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 2.5.1972 bis 2.6.1972 öffentlich ausgestellt.

Neuß, den 9.6.1972
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]

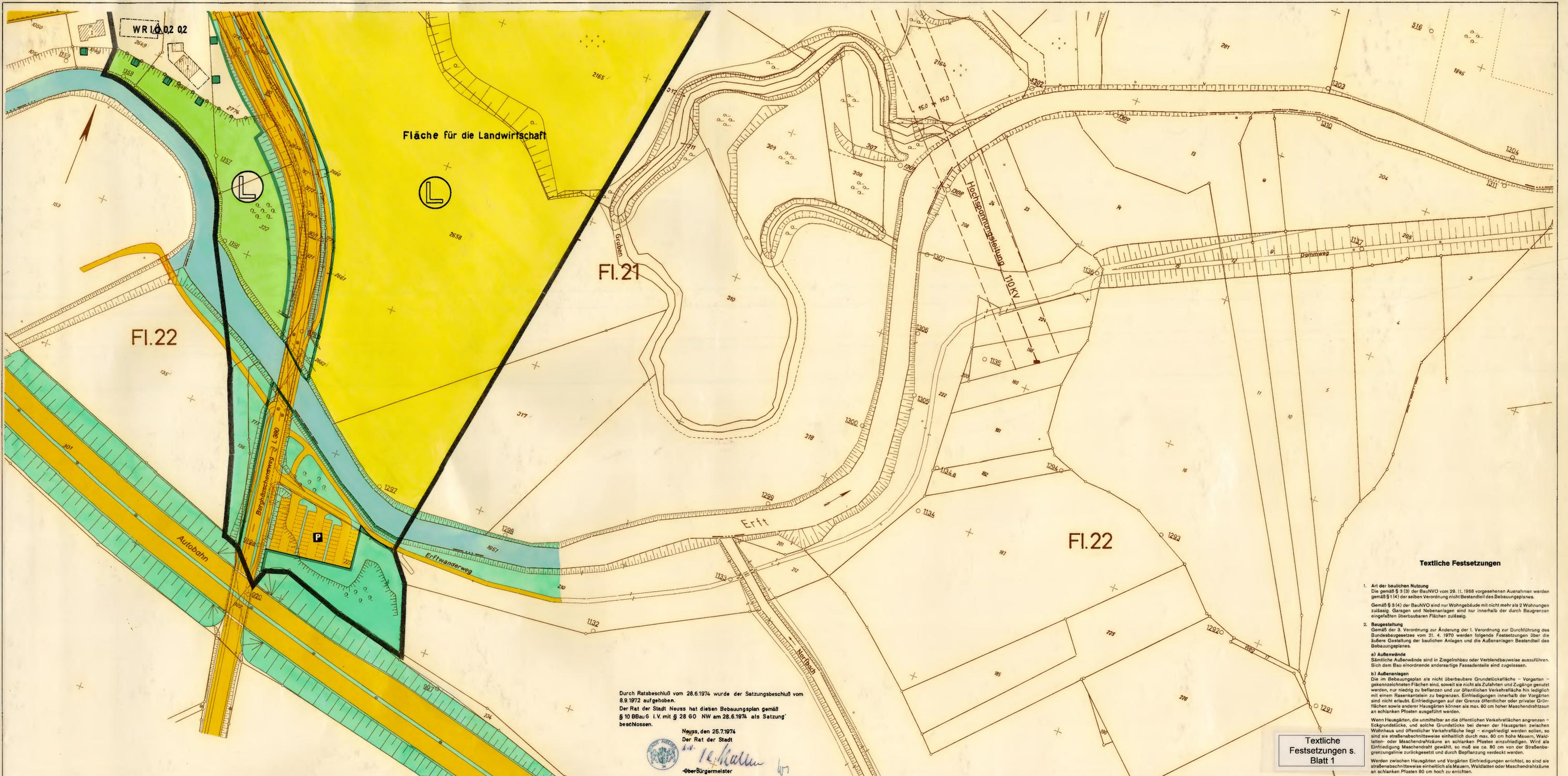
Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 8.9.1972 als Satzung beschlossen.

Neuß, den 30.5.1973
 Der Rat der Stadt
[Signature]
 Oberbürgermeister

Düsseldorf, den 22.8.74
 Der Regierungspräsident im Auftrage:
[Signature]
 Oberstadtdirektor

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 22.8.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 6.12.1974 ordentlich bekannt gemacht worden.

Neuß, den 6.12.1974
 Der Oberstadtdirektor
[Signature]



Durch Ratsbeschluss vom 28.6.1974 wurde der Satzungsbeschluss vom 8.9.1972 aufgehoben.
 Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 28.6.1974 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 26.7.1974
 Der Rat der Stadt
 Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Die gemäß § 13 (3) der BauNVO vom 28. 11. 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 14) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Gemäß § 9 (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 Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplans.

a) Außenwände
 Sämtliche Außenwände sind in Ziegelforbau oder Verbundbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andereartige Fassadenteile sind zugelassen.

b) Außenanlagen
 Die im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten - gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten und Zugänge genutzt werden, nur niedrig zu bepflanzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin lediglich mit einem Rasenkornstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Einfriedigungen auf der Grenze öffentlicher oder privater Grünflächen sowie anderer Hausgärten können als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schrägen Pfosten ausgeführt werden.
 Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen - Eckgrundstücke, und solche Grundstücke bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt - eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch max. 80 cm hohe Mauern, Weidlaternen- oder Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Bepflanzung verdeckt werden.
 Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als Mauern, Weidlaternen oder Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten 80 cm hoch zu errichten.

Textliche Festsetzungen s. Blatt 1

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 189 (besteht aus 2 Blättern) Blatt 2	Gebäudebestand Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen vorhanden Straßbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze geplant Plangebietsgrenze Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Art u. Maß der baulichen Nutzung Kleinwohnungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: WR 10,02 0,2 Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendhausgebiet Sondergebiet Sockelgeschoss 0,2 0,2 1 9 1	Erschließungs- u. Verkehrsflächen vorhanden öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche öffentliche Wasserfläche Fläche für die Landwirtschaft	Sonstige Signaturen vorhanden Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN Garagen St P geplant Landschaftsschutzgebiet Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die anliegenden Festsetzungen, die für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen, aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die anliegenden Teile des Bebauungsplans Nr. 7, 7/1, 103, 103, 28
	Gemarkung Neuss Flur 21 u. 22 Maßstab 1:1000	Neuß, den 30.12.1971 Der Oberstadtdirektor In Vertretung: Stadtkämmerer Entworfen: Stadtplanungsamt Im Auftrag: Stadt, Oberstadtdirektor Angefertigt: Verm.-u. Katasteramt Im Auftrag: Stadt, Vermessungsdirektor	Es wird beabsichtigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuß, den 16.3.1972 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 12.5.1969 aufgestellt worden. Neuß, den 16.3.1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister	Nach ortstäblicher Bekanntmachung am 20.4.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 2.5.1972 bis 2.6.1972 öffentlich ausgeteilt. Neuß, den 9.6.1972 Der Oberstadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 8.9.1972 als Satzung beschlossen. Neuß, den 30.5.1973 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 189

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 6.12.1974 Es gilt die BauNVO 1968

1.a) Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vom 29.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 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.

1.b)* Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) der BauNVO wird das 2. Geschöß im WR II \triangle 0,4 0,8 FD des Magnolienweges auf 50 qm Geschößfläche beschränkt.

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 oder Verblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

b) Außenanlagen

Die im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgarten – gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten und Zugänge genutzt werden, nur niedrig zu bepflanzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin lediglich mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt. Einfriedigungen auf der Grenze öffentlicher oder privater Grünflächen sowie anderer Hausgärten können als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen – Eckgrundstücke, und solche Grundstücke bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt – eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch max. 80 cm hohe Mauern, Waldlatten- oder Maschendrahtzäune 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 zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als Mauern, Waldlatten oder Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten 80 cm hoch zu errichten.

* Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 8.9.1972 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.