



Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß §§ 3 (3) und 4 (3) der BauNVO von 1988 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 14) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 3 (4) der BauNVO sind im 1. und 2. geschossig ausgewiesenen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.
- Bauweise**
Wenn im Plan nicht anders festgelegt, ist im 1. geschossigen WR-Gebiet gem. § 22 (4) der BauNVO eine von § 22 (1) derselben Verordnung abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Pläneintrage ist eine mehr als 2-seitige Grenzbebauung zulässig (Gartenhof und Atriumhäuser).
- 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.
 - Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.
 - Dächer**
Dachaufbauten und Drempl sind nicht zugelassen. Werden Dachaufbauten für Aufzugszwecke vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptbaukörper ggf. durch eine besondere Dachgestaltung einwandfrei einzurorden.
 - Garagen**
Wenn im Plan nicht anders festgelegt, sind die vorgesehenen Sammelgaragen mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kleintierweideplatz gestaltet werden. Die oberirdischen Einzel- und Gruppengaragen sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
Außenmaße: 3,00 x 6,00 m
Pflasterbreite: 92,5 cm, am Ende 91,5 cm
Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umfang der Sichtankerhaken 50° cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 8.9.1972

Neuss, den 9.11.1972
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
[Signature]
Stadtvorstandsvorsitzender

Die in Körner eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 19.12.1974 Anz. 34.4-12.08 in Verbindung mit dem Ratsbeschluss vom 13.6.1975.

Neuss, den 18.11.75
Der Oberbürgermeister
[Signature]

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 199

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch Gebäudevorschlag 	<ul style="list-style-type: none"> Straßenbegrenzungslinie Baulinie Baugrenze Flurstücksgrenze (Vorschlag) Flurstücksgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Planbegrenzung Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Abgrenzung unterirdischer Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche nicht überbaubare Grundstücksfl. (Vorgarten) Einfahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN Garagen Stellplätze öffentl. Parkplätze

Gemarkung Uedesheim
Fluren 6,9
Maßstab 1:1000

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 15.3.1972
Der Oberstadtdirektor
I.V. *[Signature]*
Stadtdirektor
Angefertigt: Verm.-u. Katasteramt Neuss, den 10.3.1972
Der Oberstadtdirektor
I.V. *[Signature]*
Stadtdirektor

Es wird bescheinigt, 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:
[Signature]
Stadtvormessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.2.1970
Neuss, den 19.3.1972
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister Stadtvorstandsvorsitzender

Nach örtlicher Bekanntmachung am 25.3.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 4. 4. 1972 bis 4. 5. 1972 öffentlich ausgeteilt.
Neuss, den 9. 6. 1972
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG LV. mit § 28 GO NW am 8.9.1972 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 9.11.1972
Der Rat der Stadt
Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister Stadtvorstandsvorsitzender

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 11.12.1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
[Signature]

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 19.12.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 4. 5. 1975
Neuss, den 18.11.75
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 199

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.09.1975 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 3 (3) und 4 (3) der BauNVO von 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) der selben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 3 (4) der BauNVO sind im 1 und 2 geschossig ausgewiesenen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig:

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.

2. Bauweise

Wenn im Plan nicht anders festgelegt, ist im 1 geschossigen WR-Gebiet gem. § 22 (4) der BauNVO eine von § 22 (1) derselben Verordnung abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Planeintragung ist eine mehr als 2 seitige Grenzbebauung zulässig (Gartenhof und Atriumhäuser).

3. 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) Dächer

Dachaufbauten und Drempele sind nicht zugelassen. Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptbaukörper ggf. durch eine besondere Dachgestaltung einwandfrei einzuordnen.

c) Garagen

Wenn im Plan nicht anders festgelegt, sind die vorgesehenen Sammeltiefgaragen mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kleinkinderspielplatz gestaltet werden. Die oberirdischen Einzel- und Gruppengaragen 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, 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.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen – Eckgrundstücke und solche Grundstück bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch max. 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune einzufriedigen.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich als Mauern, Waldlatten oder Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten zu errichten (80 cm hoch).

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und auf der Grenze zu öffentlichen oder privaten Grünflächen bzw. sonstigen Freiflächen sind als 80 cm hohe Maschendrahtzäune auszuführen und zu bepflanzen.

Zur Abschirmung von Gartenhöfen sind Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe in Material, Ausführung und Höhe einheitlich zugelassen.