



vereinfachte Änderung
209/0/1
Abs. 1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 209 wird gestrichen.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB vom 20.12.1986 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB in den 1. und 2. Geschoss ausgewiesenen Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 21 a (4) 3 bleibt in den WR VII-Gebiet die Geschosfläche für die 2-geschossig vorgesehene Garage bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche unberücksichtigt.
Im WR XV-Gebiet wird gemäß § 21 a (5) die zulässige Geschosfläche um die Fläche der unter der Geländeoberfläche zu erstellenden Garagenfläche erhöht.
- Baugestaltung**
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BauGB 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 Ziegelbau oder Verbundbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.
b) **Garagen**
Die für die max. 15 bzw. 4-geschossige Bebauung vorgesehene Sammelgarage ist mit Motorböden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielfläche gestaltet werden.
Die Garagen für die 1- und 2-geschossige Eigenheimbebauung 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 = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenebene
Umlaufender Sichtbetondecken 32 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtbetondecke des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzufügen.
Im WR II Gebiet (2 Vollgeschosse + 35° Dach) sind Dachaufbauten und Drempeel nicht gestattet.
c) **Außenanlagen**
Für die max. 3, 4 und 15-geschossige Bebauung sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten nicht überbauten und nicht als private Verkehrsfläche genutzten Flächen teilweise ohne Einfriedigung zu gestalten.
Für die 2-geschossigen Reiheneigenheime sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur weitr. Grundstücksgrenze bzw. der hinter den Baugrenze erstellten Baulinien gleichmäßig als offene Rasenflächen mit niedriger-Beleuchtungsgeländebau zur Straße hin nur mit einem Rasenkanten zu begrenzen.
Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, Eckgrundstücke und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschlusweis einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Mauerlaten- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schrägen Pfosten einzufriedigen.
Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und durch Befestigungsmittel verbunden werden.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten, sowie Einfriedigungen zwischen Hausgärten und öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten ausgeführt werden.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 209
(besteht aus 2 Blättern) Blatt 1

Gemarkung Neuss
Flur 34 u. 37
Maßstab 1:1000

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 vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Kleinteilungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: Gewerbegebiet, Industriegebiet, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet, Sockelgeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche Nicht überbaub. Grundstücksfl. öffentliche Wasserfläche (Vorgärten) Sportplatz 	<ul style="list-style-type: none"> Zu- u. Ausfahrtsverbot Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NN G Garagen St Stelplätze P öffentl. Parkplätze
<p>Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 15.8.1972 Der Oberstadtdirektor</p> <p>Städt. Oberbaudirektor</p> <p>Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 15.8.1972 Der Oberstadtdirektor</p> <p>Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 15.8.1972 Im Auftrage: Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.4.1971 aufgestellt worden.</p> <p>Neuß, den 19.8.1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister / Stadtverordneter</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung am 23.8.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 28.8.1972 bis 28.9.1972 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neuß, den 2.10.1972 Der Oberstadtdirektor</p>	<p>Durch Dringlichkeitsbeschluß vom 5.10.1972 wurde dieser Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i. V. m. § 20 u. 43 (1) GO NW als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den 20.10.1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister / Stadtverordneter</p>

Die in Karmin eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Reg. Präsidenten vom 28.11.1972 u. 13.12.1972
Neuss, den 12.3.73
Städt. Vermessungsdirektor

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

Düsseldorf, den 28.11.1972
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.11.1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung am 2.3.1973 amtlich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 30.5.1973
Der Oberstadtdirektor

vereinfachte Änderung
209/0/1
Abs. 1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 209 wird gestrichelt.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 2 (1) des BauNVO vom 20.11.1968 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 14 des Bauplanungsrechts die Bebauungspläne in den u. 2-geschossgen ausgewiesenen Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.
Gemäß § 21 a (4) 3 bleibt in dem WR Vg-Gebiet die Geschosshöhe für die 2-geschossgen vorgesehenen Garagen bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe unberücksichtigt.
Im WR XV-Gebiet wird gemäß § 21 a (6) die zulässige Geschosshöhe um die Fläche der unter der Geländeoberfläche zu erstellenden Garagenfläche erhöht.
- Baugestaltung
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 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 Ziegelbau oder Verblenderbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.
b) Garagen
Die für die max. 15 bzw. 4-geschossgen Bebauung vorgesehene Sammelgarage ist mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielfeld gestaltet werden.
Die Garagen für die 1- und 2-geschossgen Eigenheimbebauung sind gruppenweise einheitlich mit Flachdach zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
Außenmaße: 9,00 x 6,00 m
Pfeilhöhe: 60,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks = Torhöhe = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umfangender Sichtbalken 30 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichelt
Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
Wenden Dachaufbauten für Aufzugschächte errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzufügen.
Im WR II Gebiet (2 Vollgeschosse + 36° Dach) sind Dachaufbauten und Drömpel nicht gestattet.
c) Außenanlagen
Für die max. 3, 4 und 15-geschossgen Bebauung sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Flächen gestaltungs- und einrichtungsgeleitet zu gestalten.
Für die 2-geschossgen Reiheneigenheime sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter den Baugrenze erstellten Baufucht gestaltungs- und einrichtungsgeleitet zu gestalten.
Bepflanzungsgestaltung und zur Straße hin nur mit einem Rasenstreifen 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 Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie strahlenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Wäldchen oder Bretterlattenzäune oder Maschendraht an schrägen Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß eine ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzte und einrichtungsgeleitet werden. Einfriedigungen zwischen Hausgärten, sowie Einfriedigungen zwischen Hausgärten und öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schrägen Pfosten ausgeführt werden.

Die im Termin eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Reg. Präsidenten vom 28.11.1972 u. 19.12.1972, in Verbindung mit der Dringlichkeitsentscheidung vom 3.1.1973. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde am 26.1.1973 vom Rat der Stadt Neuss genehmigt.
12.3.73
Stadtdirektor



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 209
(besteht aus 2 Blättern) Blatt 2

Gebäudebestand

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	zerstörtes Gebäude
	Abbruch
	Gebäudevorschlag

Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen

	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	vorg. Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	Planungsgebietsgrenze
	Kreisgrenze
	Semarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung

WR	Kleinstadtgebiet reines Wohngebiet
WR I	allgemeines Wohngebiet
WR II	Darleggebiet
WR III	Mischgebiet
WR IV	Kerngebiet
WR V	Gewerbegebiet
WR VI	Industriegebiet
WR VII	Wohnendhausgebiet
WR VIII	Sondergebiet
WR IX	Sozialgebiet

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Nicht überbaub. Grundstücksfl.
	öffentliche Wasserfläche (Vorgarten)

Sonstige Signaturen

	Regenwasserkanal
	Schmutzwasserkanal
	Höhe über NN
	Garage
	Stellplätze
	öffentl. Parkplätze

Die in violetter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Dringlichkeitsbeschlusses vom 5.10.1972.
Neuss, den 10.10.1972
Stadtdirektor

Gemarkung Neuss
Flur 34 u. 37
Maßstab 1:1000

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

Stadtdirektor
Stadtdirektor
Stadtdirektor
Stadtdirektor
Stadtdirektor
Stadtdirektor

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

Neuss, den 15.8.1972
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.4.1971 aufgestellt worden.

Neuss, den 17.8.1972
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtverordneter

Nach ortsbekannter Bekanntmachung am 19.8.1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 28.8.1972 bis 28.9.1972 öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 2.10.1972
Der Oberstadtdirektor

Durch Dringlichkeitsbeschluß vom 5.10.1972 wurde dieser Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i.V.m. § 28 u. 43 (1) GO NW als Satzung beschlossen.

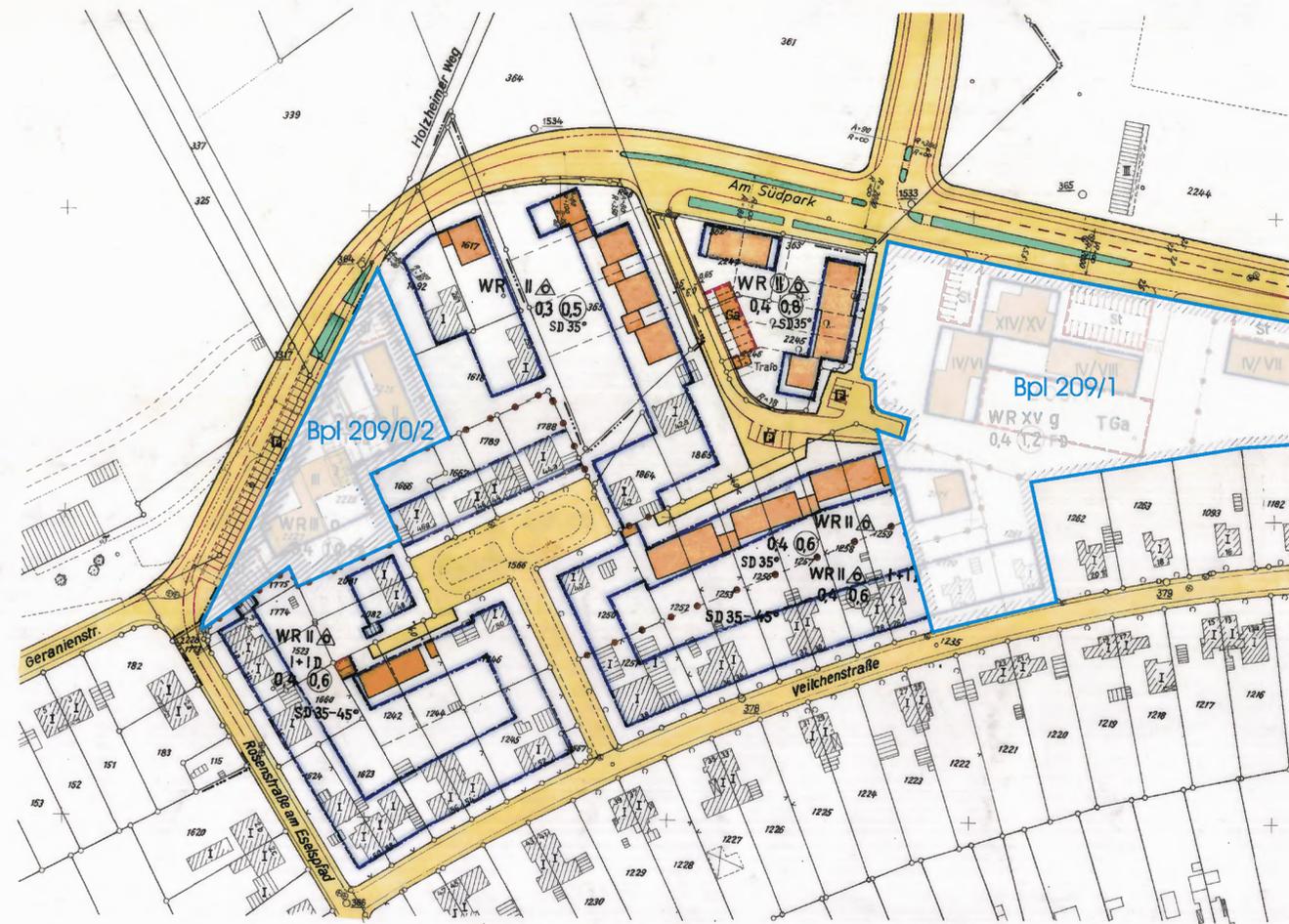
Neuss, den 20.10.1972
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtverordneter

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

Düsseldorf, den 20.10.1972
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Stadtdirektor

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 28.11.1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 23.1973 arbeitsbekannt gemacht worden.

Neuss, den 30.5.1973
Der Oberstadtdirektor



vereinfachte Änderung
209/0/1
Abs. 1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 209 wird gestrichelt.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Die gemäß § 9 (1) der BauVO vom 20.11.1968 vorgesehene Ausweisung der Baulandnutzung ist in den 1- und 2-geschossigen ausgewiesenen Gebieten nur Wohngebiete mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 21 a (4) 3 bleibt in dem WR III-Gebiet die Geschossfläche für die 2-geschossige vorgesehene Garage bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.
Im WR XV-Gebiet wird gemäß § 21 a (5) die zulässige Geschossfläche um die Fläche der unter der Geländeoberfläche zu errichtenden Garagenfläche erhöht.
- Baugestaltung
Gemäß der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BauG 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 oder Verbundbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.
b) Garagen
Die für die max. 15 bzw. 4-geschossige Bebauung vorgesehene Sammelgarage ist mit Mutterboden abzudecken und zu begrünen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielplatz gestaltet werden.
Die Garagen für die 1- und 2-geschossige Einzelhausbebauung 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 = 2,12 m
Sockelhöhe = OK Fußboden mind. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken 92 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches 7 cm
Dachentwässerung innen
Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.
Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzufügen.
Im WR II Gebiet (2 Vollgeschosse + 35° Dach) sind Dachaufbauten und Drempeel nicht gestattet.
- Außenanlagen
Für die max. 3, 4 und 15-geschossige Bebauung sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten nicht überbauten und nicht als private Verkehrsfläche genutzten Flächen gesamtartig ohne Einfriedigung zu gestalten.
Für die 2-geschossigen Reiheneigenheime sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter den Baugrenze erstellten Einfriedigung bis zum Straßenniveau mit möglichen Bebauungsmöglichkeiten zur Straße hin nur mit einem Baumkanten zu begrünen. 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 Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenbuchtmitte hin einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Waldlatzen- oder Brettlatzen- oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßengrenze zurückgesetzt und durch Begrünung verdeckt werden.
Einfriedigungen zwischen Hausgärten, sowie Einfriedigungen zwischen Hausgärten und öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Die in Karmin eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Reg. Präsidenten vom 28.11.1972 u. 19.12.1972. Neuss, den 12. 3. 73

Durch Dringlichkeitsbeschluss vom 5. 10. 1972 wurde dieser Bebauungsplan gem. § 10 B BauG i.V. mit § 28u. 43(1) 60 NW als Satzung beschlossen. Neuss, den 20. 10. 1972

Städt. Vermessungsdirektor

Oberbürgermeister

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 209
Beiblatt zu Bl. 2

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung		Erschließungs- u. Verkehrsflächen		Sonstige Signaturen		
		WR Kleinstedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Kerngebiet	Beispiel: WR III o 0,4 (1.0) Gewerbegebiet Industriegebiet Wohnendhausgebiet Sondergebiet Sackgasse	0,4 (1.0) 0 IV/V G III	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baumassenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Vollgeschosszahl (Mittel- und Höchstgeschosszahl (Zwangswert))	öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche Nicht überbaub. Grundstücksfl. öffentliche Wasserfläche (Vorgarten)	vorhanden geplant	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig I+II Erdgesch. u. ausgebautes Dachgesch. FJ Flachdach SD Seitendach
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch Gebäudevorschlag	Planbegrenzung Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze vorg. Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze	Kleinstedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Kerngebiet	Beispiel: WR III o 0,4 (1.0) Gewerbegebiet Industriegebiet Wohnendhausgebiet Sondergebiet Sackgasse	0,4 (1.0) 0 IV/V G III	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baumassenzahl offene Bauweise geschlossene Bauweise Vollgeschosszahl (Mittel- und Höchstgeschosszahl (Zwangswert))	öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche Nicht überbaub. Grundstücksfl. öffentliche Wasserfläche (Vorgarten)	vorhanden geplant Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Höhe über NW Garagen oder Stellplätze öffentl. Parkplätze	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig I+II Erdgesch. u. ausgebautes Dachgesch. FJ Flachdach SD Seitendach
Entworfen: Stadtplanungamt Neuss, den 20.10.1972 Der Oberstadtdirektor Städt. Oberbaudirektor Angefertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 20.10.1972 Der Oberstadtdirektor Städt. Vermessungsdirektor	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neuss, den 20.10.1972 Der Oberstadtdirektor In Auftrag: Städt. Vermessungsdirektor Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 30.4.1971 aufgestellt worden. Neuss, den 12.3.1973 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.3.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Öffentlichkeit ausliegen. Neuss, den 12.3.1973 Der Oberstadtdirektor	Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 5.10.1972 als Satzung beschlossen. Neuss, den 20.10.1972 Der Rat der Stadt Oberbürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 21.11.1972 Der Regierungspräsident Im Auftrage:	Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 28.11.1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 2.3.1973 ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuss, den 30.5.1973 Der Oberstadtdirektor		

Gemarkung Neuss
Flur 34 u. 37
Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 209
- Mehrzweckhalle Reuschenberg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 02.03.1973 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

*

In den 1 u. 2-geschossig ausgewiesenen Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen zulässig.

Gemäß § 21 a (4) 3 bleibt in dem WR VIg-Gebiet die Geschoßfläche für die 2geschossig vorgesehene Garage bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche unberücksichtigt.

Im WR XV-Gebiet wird gemäß § 21 a (5) die zulässige Geschoßfläche um die Fläche der unter der Geländeoberfläche zu erstellenden Garagenfläche erhöht.

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) Garagen

Die für die max. 15 bzw. 4-geschossige Bebauung vorgesehene Sammeltiefgarage ist mit Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen. Ein Teil der Dachfläche der Tiefgarage kann als Kinderspielplatz gestaltet werden.

Die Garagen für die 1- und 2-geschossige Eigenheimbebauung 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.

Werden Dachaufbauten für Aufzugschächte errichtet, so sind diese in ihrer Gestaltung einwandfrei in den Baukörper, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einzufügen.

Im WR II Gebiet (2 Vollgeschosse + 35° Dach) sind Dachaufbauten und Drempel nicht gestattet.

c) Außenanlagen

Für die max. 3, 4 und 15-geschossige Bebauung sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten nicht überbauten und nicht als private Verkehrsfläche genutzten Flächen * ohne Einfriedigung zu gestalten.

Für die 2-geschossigen Reiheneigenheime sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze und deren Verlängerung bis zur seitl. Grundstücksgrenze bzw. der hinter der Baugrenze erstellten Bauflucht * 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 Hausgarten zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche liegt -eingefriedigt werden sollen, so sind sie straßenabschnittsweise einheitlich durch höchstens 80 cm hohe Waldlatten- oder Brettlattenzäune oder Maschendraht an schlanken Pfosten einzufriedigen. Wird als Einfriedigung Maschendraht gewählt, so muß sie ca. 80 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt * werden. Einfriedigungen zwischen Hausgärten, sowie Einfriedigungen zwischen Hausgärten öffentlichen oder privaten Grünflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.