



**Textliche Festsetzungen**

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) sind in zweigeschossig ausgewiesenen Bereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur an dem im Plan festgesetzten Flächen gestattet.

**Baugestaltung**

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBAUG vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21. 4. 1970 (GV. NW. S. 299) folgende baunutzungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Außenwände**

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblenden auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Sicht- oder Waschbeton und Putz sind zulässig.

**Dächer**

Dachaufbauten und Dremel sind nicht gestattet.

**Außenanlagen**

Die im Plan als "Nicht überbaubare Fläche - Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung: Waldlattenzaun 80 cm hoch.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigung zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 80 cm hoch.

Terrassensichtschutzwände: max. 4,0 m lang und 2,0 m hoch.

**STADT NEUSS**  
**Bebauungsplan Nr. 209**  
 Vereinfachte Änderung Nr. 2  
Gemäß dem Bundesbaugesetz (in der Fassung vom 27. 1. 1970) der Bundesregierung vom 28. 11. 1960 (BGBI. I S. 1237) in Verbindung mit der Planänderungsverordnung vom 10. 1. 1965 (BGBI. I S. 29)

**Maßstab 1:1000**  
 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.  
 Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 209

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachricht, Übernahme u. Darstellung
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen II IV Zahl der Vollgeschosse Böschung Wasserflächen 30,38 Höhen über NN	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 135 Flurstücknummer (Beispiel) Nutzungsgrenze WS - reine Wohngebiete WR - reines Wohngebiet WA - allgemeines Wohngebiet GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet S - Sonderbauflächen SW - Wochenendausgangsbauflächen MK - Kleingebiete GEMISCHTE BAUFLÄCHEN MD - Durlagegebiete MI - Mischgebiete MK - Kleingebiete	offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Baulinien Baulinien Flurstücksgrenze (Vorschlag) FD SD 4,5° Gebäude mit Geschosshöhenbegrenzung	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze 0,4 Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 Geschosflächenzahl (GFZ) 1,3 Baumstammzahl (BAZ)	Straßenverkehrsflächen Straßenverkehrsflächen für und Ausfahrtsbreite Öffentliche Privatflächen 30,81 Straßenbahnen geplant Laternen (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Dauerleihgärten Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Pangebietsgrenze Bereich zur öffentlichen Nutzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeindefliegengärten Stellplätze Tiefgaragen Geh- u. Leihrecht zugunsten der Anlieger Geh- Fahr- u. Leihrecht zugunsten der Anlieger Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten) Landschaftsschutzgebiet Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Friedhof Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen) Parkhaus	Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rhodendendenschutz Wasserschutzzone Flächen für Beseitigungen

Entworfen: Stadtplanungsm. Neuss, den 1. 4. 1977  
 Der Oberstadtdirektor  
 I. V. *[Signature]*  
 Beigeordnete  
 Angelerfertigt: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 1. 4. 1977  
 Der Oberstadtdirektor  
 I. V. *[Signature]*  
 Stadtkammer  
 +44-Vermessungsamt

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch -  
 Vergrößerung - Abzeichnung der amtlichen Kataster-  
 karte, Neuaufteilung. Es wird bescheinigt, daß die Dar-  
 stellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die  
 Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch  
 eindeutig ist.  
 Neuss, den 1. 4. 1977  
 Der Oberstadtdirektor  
 I. V. *[Signature]*  
 +44-Vermessungsamt

Diese vereinfachte Änderung wurde gemäß  
 § 13 (1) BBAUG am 26. 11. 1976 durch  
 den Rat der Stadt Neuss beschlossen.  
 Neuss, den 26. 11. 1976  
 Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregun-  
 gen gemäß § 2 (6) BBAUG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss  
 vom 25. 4. 1977 geändert worden. Die Änderungen sind in  
 violetter Farbe eingetragen.  
 Neuss, den 25. 4. 1977  
 Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuss hat diese vereinfachte Änderung  
 gemäß § 10 BBAUG i. V. mit § 28 GO NW am  
 26. 6. 1977 als Satzung beschlossen.  
 Neuss, den 26. 6. 1977  
 Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAUG mit Vergrö-  
 ßerung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
 Düsseldorf, den  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrage:  
*[Signature]*

Gemäß § 12 BBAUG ist die ~~Genehmigung~~  
~~Genehmigung~~ öffentliche Auslegung dieser vereinfachten Änderung mit  
 Begründung am 26. 7. 1978  
 Neuss, den 25. 4. 1977  
 Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien  
 (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter  
 und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 209/0/2

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.07.1978 Es gilt die BauNVO 1968

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) sind in zweigeschossig ausgewiesenem Bereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur an dem im Plan festgesetzten Flächen gestattet.

### Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendung auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Sicht- oder Waschbeton und Putz sind zulässig.

#### Dächer

Dachaufbauten und Drempel sind nicht gestattet.

#### Außenanlagen

Die im Plan als „Nicht überbaubare Fläche – Vorgarten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung: Waldlattenzaun 80 cm hoch.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigung zwischen Hausgärten: Maschendrahtzaun 80 cm hoch.

Terrassensichtschutztrennwände: max. 4,0 m lang und 2,0 m hoch.