

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Die gemäß § 3 (3) der Bauordnungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Gemäß § 3 (4) der Bauordnungsverordnung sind im ein- und zweigeschossigen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Bauordnungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Gemäß § 9 (1) 25a des Bundesbaugesetzes wird zur Abschirmung der geplanten Garagenzeile an der Straße „Am Südpark“ ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Baugestaltung)**  
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz 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 Ziegelverblendbauweise auszuführen. Die Verwendung von Kalksandsteinmauerwerk ist bei einheitlicher Verwendung (auch für die Garagen) gestattet.  
Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
- Dächer**  
Im WR II o-Gebiet sind Dachaufbauten und Dachschnitte sowie Drempele nicht gestattet.
- Garagen**  
Die im Plan ausgewiesenen Garagen (2 und mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandstein bei Verwendung des gleichen Steinmaterials mit Flachdach zu errichten.  
Außenmaße: 3 x 6,00 m  
Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm  
Höhe des Mauerwerks: = Türhöhe 212,5 cm  
Sockelhöhe: = Oberkante Fußboden; mindestens 10 cm über Straßenhöhe  
Umlaufender Sichtbetonbalken: 32,5 cm, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen  
Sichtblende des Abdeckbleches: 7 cm  
Dachentwässerung: innen  
Tore: in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich
- Außenanlagen**  
Die im Plan als „nicht überbaubare Fläche – Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
- Straßenseitige Einfriedigungen**  
Waldlattenzaun 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80 m hoch zulässig.  
Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten  
Mischendrahtzaun 0,80 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzaune 0,80 m hoch zulässig.

**Textliche Festsetzungen**

- 1) **Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß § 3 (3) der Bauordnungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Gemäß § 3 (4) der Bauordnungsverordnung sind im zweigeschossigen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2) **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. 4 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:
- a) **Außenwände**  
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
- b) **Dächer**  
Im WR II o-Gebiet sind Dachaufbauten und Drempele nicht zulässig.
- c) **Garagen**  
Die Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten. Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 1, 3. Absatz.
- d) **Außenanlagen**  
Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche – (Vorgärten)“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentl. Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.  
**Straßenseitige Einfriedigungen**  
Waldlattenzaun 1,00 m hoch; als Ausnahme sind Mauern 1,00 m hoch zulässig.  
**Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten**  
Mischendrahtzaun 1,00 m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzaune 1,00 m hoch zulässig.

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

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 209/1

Maßstab 1:500  
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 Bebauungsplans Nr. 205, 209/01

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 Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude u. Garagen</p> <p>Böschung</p> <p>Wasserflächen</p> <p>30,50 Höhen über NN</p>	<p><b>WS</b> - Kleinstwohngebiet</p> <p><b>WR</b> - Reines Wohngebiet</p> <p><b>WA</b> - Allgemeines Wohngebiet</p> <p><b>GEMISCHTE BAUFÄCHEN</b></p> <p><b>MD</b> - Dorfgebiete</p> <p><b>MI</b> - Mischgebiete</p> <p><b>MK</b> - Kerngebiete</p>	<p>o offene Bauweise</p> <p>△ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</p> <p>△ nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>△ nur Hausgruppen zulässig</p> <p>△ nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>□ geschlossene Bauweise</p>	<p><b>III</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p><b>III/IV</b> Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze</p> <p><b>III</b> Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p><b>ID</b> ein als Vollgeschoss nutzbares Geschoss</p> <p><b>O.4</b> Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p><b>O.8</b> Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><b>1,3</b> Baumanzahl</p>	<p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Zu- und Ausfahrtverbot</p> <p>Öffentliche Parkflächen</p> <p>Straßenbahnlinien geplant</p> <p>Straßenverkehrsflächen (Garagenplätze)</p> <p>Straßenverkehrsfläche (Fußweg)</p>	<p><b>GEMEINBEDARFSFLÄCHE</b></p> <p>Kirche</p> <p>Schule</p> <p>Kindergarten</p> <p>Post</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b></p> <p>Spielfeld</p> <p>Anlage</p> <p>Friedhof</p> <p>FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</p>	<p>Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)</p> <p>Bäume zu erhalten</p> <p>Bäume zu pflanzen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)</p>	<p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Rheinfischschutz</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Flächen für Bahnanlagen</p>

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 24.1.1978  
Der Oberstadtdirektor  
i.V. *[Signature]*  
Beigeordnete  
i.V. *[Signature]*  
Stadtämter

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig sind.  
Neuss, den 24.1.1978  
Der Oberstadtdirektor  
i.V. *[Signature]*  
Ltd. Vermessungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.5.1976 aufgestellt worden.  
Die Aufstellung wurde am 23.2.1977 öffentlich bekanntgemacht.  
Neuss, den 2.2.78  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 25.2.1977 bis 3.3.1977. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23.2.1977.  
Neuss, den 7.2.1978  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.1.1978 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 7.2.1978 bis 7.3.1978 einschließlich öffentlich ausliegen.  
Neuss, den 12.4.1978  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.4.78 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.  
Neuss, den 2.9.78  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 28.4.1978 als Sitzung beschlossen.  
Neuss, den 2.9.78  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfürgung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 29.03.1983  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 29.03.1983 im Auftrag.  
Neuss, den 29.03.1983  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Ein in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die Durchführung der baulichen Anlagen und die Nutzung gemäß § 10 BBauG NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 29.03.1983  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgten durch Richtbescheid vom 28.1.1983. Die Änderungen sind in Körnig kenntlich gemacht.  
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Neuss die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 28 GO NW als Sitzung beschlossen.  
Neuss, den 3.3.83  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuss hat am 25.1.1979 den Satzungsbeschluss vom 28.4.1978 aufgehoben und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die gegenüber der ersten Auslegung geänderten Festsetzungen wurden in grüner Farbe gekennzeichnet.  
Neuss, den 16.10.79  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 18.9.1979 HAT DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a (6) BBauG IN DER ZEIT VOM 28.9.1979 BIS 26.10.1979 EINSCHLIESSLICH ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
Neuss, den 18.10.1979  
Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

DER RAT DER STADT NEUSS HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG i.V. MIT § 28 GO NW AM 23.11.1979 ALS SITZUNG BESCHLOSSEN.  
Neuss, den 15.4.80  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 209/1  
- Am Südpark -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.05.1983 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind im ein- und zweigeschossig ausgewiesenen Bereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gemäß § 9 (1) 25a des Bundesbaugesetzes wird zur Abschirmung der geplanten Garagenzeile an der Straße "Am Südpark" ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Baugestaltung)

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.7.1976 (GV. NW. S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz 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 Ziegelverblendbauweise auszuführen. Die Verwendung von Kalksandsteinmauerwerk ist bei einheitlicher Verwendung (auch für die Garagen) gestattet.

Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

### Dächer

Im WR II o - Gebiet sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Drempele nicht gestattet.

### Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen (2 und mehr Einheiten) sind einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise bzw. insgesamt einheitlich in Kalksandstein bei Verwendung des gleichen Steinmaterials mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:	3 x 6,00 m
Pfeilerbreite:	62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerk:	= Türhöhe: 212,5 cm
Sockelhöhe:	= Oberkante Fußboden; mindestens 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5, einheitlich weiß oder hellgrau gestrichen
Sichtblende des Abdeckbleches:	7 cm
Dachentwässerung:	innen
Tore:	in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

Abweichungen von den angegebenen Maßen und die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich als Ausnahme zulässig.

### **Außenanlagen**

Die im Plan als "nicht überbaubare Fläche – Vorgärten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

### **Straßenseitige Einfriedigungen**

Waldlattenzaun 0,80 m hoch; Mauer 0,80 m hoch zulässig.

### **Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten**

Maschendrahtzaun 0,80 m hoch; Waldlattenzäune 0,80 m hoch zulässig.