



- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Die gem. § 3 (3) der BauVO von 1968 vorgesehene Ausnahme wird gem. § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
 Gem. § 3 (4) der BauVO von 1968 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
 Die gem. § 4 (2) Nr. 1, 2, 3 und 5 vorgesehene Ausnahmen werden gem. § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
 Gem. § 4 (4) der BauVO von 1968 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2. Baugestaltung**  
 Gem. der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 werden folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- a) Außenwände**  
 Sämtliche Außenwände sind in Liepelsverlängerung auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zulässig.  
 Für die unmittelbare an Nixhütter Weg vorgesehene Bebauung ist eine Liepelsverlängerung in Normalform andrerhand als braunrot vorgeschrieben.
- b) Dächer**  
 Dachaufbauten, außer Schlepptouren, sind im Bereich der Traufkanten über dem Nixhütter Weg und im südlichen Teil der geplanten Stichstraße bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig.  
 Die Flachdachaufbauten müssen mit ihrer Oberkante unter der Dachkante der Gleichhöhe ansetzen.  
 Promenaden bis max. 40 cm Höhe sind zulässig.  
 Die Traufhöhe der Satteldächer darf 3,50 m über Oberkante angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nach Überschreitung der Doppelhäuser und Hausgruppen müssen Trauf- und Firsthöhe sowie Giebel- (Dachabstich im Giebel) und Traufabstände gleich sein.  
 Als Dachabdeckung sind braune Fliesen oder Flachziegel vorgeschrieben.
- c) Garagen**  
 Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind mit Flachdach zu versehen. Garagengruppen und einander angrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.  
 In einzelnen wird vorgeschrieben:  
 - eine einheitliche Form und Konstruktion  
 - eine einheitliche Traufbildung einschließlich Dachantrieb  
 - Dachentwässerung, Latten  
 - Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßehöhe.
- d) Außenanlagen**  
 Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)" gekennzeichneten und nicht als Einfahrten und Zufahrten ausgewiesenen Flächen sind nur niedrig zu bepflanzen.  
 Für öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur mit einem Rasenkarpetten zu begrünen. Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten sind nicht zulässig.  
 Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, Grundstücks- und solche Grundstücke, bei denen der Hausgarten seitlich des Hauses und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, eingefriedigt werden sollen, so sind die Straßenseitigen abgrenzenden Mauern durch 80 cm hohe Mauer- oder Weidenzaun auszuführen.  
 Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf den Seiten zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstigen öffentlichen Flächen sind max. 80 cm hoch auszuführen. Wenn zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie bis max. 80 cm hoch Mauer-, Weiden- oder Rasenhecken auszuführen werden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.1.1974 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) B BauG in der Zeit vom 21.1.1974 bis 21.2.1974 erneut öffentlich ausgelegt.  
 Neuss, den 1.3.1974  
 Der Oberstadtdirektor

— Geh-Fahr-u. Leitungsrecht zugunsten der Häuser 1-3  
 — Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

# STADT NEUSS

## Bebauungsplan Nr. 220

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen
Wohngebäude	Straßenbegrenzungslinie
Wirtschaftsgebäude	Baulinie
zerstörtes Gebäude	Baugrenze
Abbruch	vorg. Flurstücksgrenze
Gebäudevorschlag	Flurstücksgrenze
	Plangebietsgrenze
	Kreisgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art u. Maß der baulichen Nutzung
<b>WR</b> <b>WA</b>
Kleinstadtgebiet
reines Wohngebiet
allgemeines Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet
Sockelgeschoss
Beispiel: <b>WR II.0 0,4 0,8</b>
Gewerbegebiet
Industriegebiet
Wochenendhausgebiet
Sondergebiet
Grundflächenzahl
Baumassenzahl
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Vollgeschöszahl (Höchstgrenze)
Vollgeschöszahl (zwingend)

Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen
öffentliche Verkehrsfläche	Geh-Fahr-u. Leitungsrecht
Einfahrten zu den Garagen u. Stellplätzen auf den Baugrundstücken	Regenwasserkanal
öffentliche Grünfläche	Schmutzwasserkanal
Nicht überbaub. Grundstücksfl.	Höhe über NN
öffentliche Wasserfläche (Vorgarten)	Garagen oder Stellplätze
Fläche für die Landwirtschaft	öffentl. Parkplätze
	(I+D)
	Erdgeschöszahl ausgeh. Dachgeschöszahl
	Firstrichtung
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Flachdach
	Satteldach
	Landchaftsschutzgebiet
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Gemarkung Neuss  
 Flur 35  
 Maßstab 1:500

Entworfen: Stadtplanungszentrum Neuss, den 12.4.1973  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.A. *[Signature]*  
 Bearbeiter:  
 Stadt-Überbauungsamt  
 Angefertigt: Verm.-u. Katasteramt Neuss, den 12.4.1973  
 Der Oberstadtdirektor  
 i.A. *[Signature]*  
 Stadtkämmerer *[Signature]*  
 Stadt Vermessungsdirektor *[Signature]*

Es wird bezeugt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Neuss, den 7.5.1973  
 Der Oberstadtdirektor  
 im Auftrage:  
 Stadt Vermessungsdirektor *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 19.1.1972  
 Neuss, den 12.1.1973  
 Oberbürgermeister *[Signature]*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.5.1973 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 18.5.1973 bis 18.6.1973 öffentlich ausgelegt.  
 Neuss, den 22.8.1973  
 Der Oberstadtdirektor *[Signature]*

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i.V. mit § 28 GO NW am 29.3.1974 als Satzung beschlossen.  
 Neuss, den 2.5.74  
 Oberbürgermeister *[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
 Düsseldorf, den 17.7.74  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrage:  
*[Signature]*

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 17.7.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 30.1.1975 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Neuss, den 27.2.75  
 Oberbürgermeister *[Signature]*

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 220

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 15.02.1975 Es gilt die BauNVO 1968

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gem. § 3 (3) der BauNVO von 1968 vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 (4) der BauNVO von 1968 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 und 5 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 4 (4) der BauONW von 1968 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

## 2. Baugestaltung

Gem. der dritten Verordnung zur Änderung der ersten 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 Ziegelverblendbauweise auszuführen. Sich dem Bau einordnende andersartige Fassadenteile sind zugelassen.

Für die unmittelbar am Nixhütter Weg vorgesehene Bebauung ist eine Ziegelverblendung in Normalformat sandfarben bis braunrot vorgeschrieben.

### b) Dächer

Dachaufbauten, außer Schleppgauben, sind im Bereich der traufständigen Häuser am Nixhütter Weg und im rückwärtigen Teil der geplanten Stichstraße bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traulänge zulässig.

Die Flachdachanbauten müssen mit ihrer Oberkante unter der Dachrinne der Giebelhäuser ansetzen.

Drempel bis max. 40 cm Höhe sind zulässig.

Die Traufhöhe der Satteldächer darf 3,50 m über Oberkante angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Trauf- und Firsthöhe sowie Ortgang- (Dachabschluß am Giebel) und Traufausbildung gleich sein.

Als Dacheindeckung sind braune Pfannen oder Flachziegel vorgeschrieben.

c) Garagen

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind mit Flachdach zu versehen. Garagengruppen und aneinander angrenzende Einzelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

Im einzelnen wird vorgeschrieben:

- eine einheitliche Torhöhe und Konstruktion
- eine einheitliche Traufausbildung einschließlich Dachanschluß
- Dachentwässerung, innen
- Oberkante Fußboden mindestens 10 cm über Straßenhöhe.

d) Außenanlagen

Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)" gekennzeichneten und nicht als Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen sind nur niedrig zu bepflanzen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen 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 80 cm hohe Mauern oder Waldlattenzäune auszuführen.

Einfriedigungen zwischen Hausgärten und Einfriedigungen auf der Grenze zu öffentlichen Grünflächen sowie sonstigen Freiflächen können als max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune an schlanken Pfosten ausgeführt werden.

Werden zwischen Hausgärten und Vorgärten Einfriedigungen vorgesehen, so können sie als max. 80 cm hohe Mauern, Waldlatten- oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.