



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

Textliche Festsetzungen

- 1) **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 (3) der BauVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 3 (4) der BauVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2) **Baugestaltung**
Gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (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 Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.
 - b) **Bücher**
Dachaufbauten sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/4 der Traufkänge und Drampel bis zu 0,50 m Höhe zulässig.
 - c) **Außenanlagen**
Die im Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgärten - gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
Straßenseitige Einfriedigungen:
Mauer oder Waldlattenzaun 2,0 m hoch.
Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten:
Maschendrahtzaun 1,0 m hoch.
Zur Abschirmung von Sitzplätzen oder als Verbindung zwischen Hauptbaukörper und Garage sind kurze Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 221

| 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 |
|---|---|---|---|--|---|--|---|--|
| Wohngebäude Wirtschaftsgebäude + Garagen II IV Zahl der Vollgeschosse Brüstung Wasserflächen 39,55 Höhen über NN | WS Siedlungsgebiet WR reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet GE GEMISCHTE BAUFÄCHEN MD Dichtbebauung MI Mischgebiete MK Mischgebiete | GE GEMEINGEBIET GI Industriegebiet SO Sondergebiete SD Sondergebiete SD 45° Gebäude mit Gesch. zulässig | III III/V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze III/V Zahl der Vollgeschosse je Grundstück 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,05 Geschossflächenzahl (GFZ) 1-10 Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss | Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Abfahrtsbreite Öffentliche Parkflächen Straßenbahn geplant Laiflächen (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken | GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Post | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Dauerklingarten Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT | Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeinschaftsflächen Treppengänge Stiebtürme Flächen für Behälter | Flächen für Behälter Flächen für Behälter |

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 Bebauungsplanes Nr. 58/02

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den **12.8.1974**
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Beauftragter: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den **12.8.1974**
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Neuss, den **21.8.1974**
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Neuss, den **12.11.1974**
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Neuss, den **18.2.1975**
Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom **12.11.1974** genehmigt worden.
Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Bebauungsplanes vom **6.6.1975** sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am **4.9.1975** erteilt.
[Signature]

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 221

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.09.1975 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Baugestaltung

Gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (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 Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.

b) Dächer

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/4 der Trauflänge und Drempe bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

c) Außenanlagen

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

Straßenseitige Einfriedigungen:

Mauer oder Waldlattenzaun 2,0 m hoch.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten:

Maschendrahtzaun 1,0 m hoch.

Zur Abschirmung von Sitzplätzen oder als Verbindung zwischen Hauptbaukörper und Garage sind kurze Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.