

11/2 Ro

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 11/2 Rosellen
- Neuss-Neuenbaum, Tannenstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.03.1983 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß §§ 3 und 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nur im WA Ilo-Gebiet und hier nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im WA Ilo-Gebiet können ausnahmsweise Garagen im Bauwuch zugelassen werden.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden wegen des Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

- a) Im WA-Gebiet sind an der zur Neukirchener Straße in den Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse I und in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
- b) Im WR-Gebiet sind an der zur Neukirchener Straße gerichteten Gebäudefront (Nordseite) in Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 Abs. 3 der BauONW in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S.96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, innerhalb der einzelnen Gebiete einheitlich rot bis braun, auszuführen. Es können Gebäudegruppen in Kalksandstein zugelassen werden. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Schiefer, Putz oder Holz sind zugelassen.

Dächer

Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge bis zu 1/3 der Trauflänge und Drempe bis zu 0,60 m Höhe sind nur im WA Ilo und WR Ilo-Gebiet zulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,60 m Höhe, gemessen von der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Garagen

Garagen und Garagengruppen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung auszuführen. Die Dächer sind zu bekiesen. Im WA Ilo-Gebiet sind Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden auch mit geneigten Dächern zulässig.

Außenanlagen

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

Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind als Holzzaun 0,80 m hoch, oder als Mauern 0,80 m hoch zulässig. Zur Schließung von Gartenhöfen sind Einfriedigungen in Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten sind Maschendrahtzäune 0,80 m hoch oder Holzzäune ebenfalls 0,80 m hoch zulässig. Terrassentrennwände sind einheitlich mit Glasfüllungen in Metallrahmen oder als Mauerwerkscheibe max. 3 m lang und 2 m hoch auszufüllen.

Die aufgrund des Ratsbeschlusses geänderten Festsetzungen vom 26.02.1982 wurden in den Text eingearbeitet.