

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 106/2
- Bergheimer- /Weberstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 29.07.1989 Es gilt die BauNVO 1981

Die in § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA-g-Gebiet sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO sind nur im WA-Gebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 zulässig.

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

Die Flächenanteile an den außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden gem. §21 a (3) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

Die Gemeinschaftsgaragen sind den mit ① gekennzeichneten Gebieten zugeordnet.

Für die nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume vorgeschrieben.

Die im Plan gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 9 (1) 24 BauGB als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes festgelegt.

Es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 * nach der Richtlinie VDI 2719 einzubauen. Hiervon ausgenommen sind Fenster an allen nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden der Häuser an der Weberstraße und Fenster an allen Fassaden der dreigeschossig ausgewiesenen Gebäudeteile im östlichen Baugebiet (im Plan mit ② gekennzeichnet).

In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für die Schlafräume eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

*** Die aufgrund der Verfügung des Reg.-Präsidenten vom 09.05.1989 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 106/2
- Bergheimer-/Weberstraße -
- Gestaltungssatzung -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer-/Weberstraße - am 23.10.1987 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer-/Weberstraße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als rote Ziegelfassade auszuführen. Schiefer, Beton, Holz oder Putz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude Bergheimer Str. Nr. 235 - 245, deren Fassaden weiß zu verputzen oder zu schlämmen sind.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Die Außenwände sind an geeigneter Stelle zu begrünen.

Dächer

Für die Dacheindeckung sind rote Dachpfannen vorgeschrieben. Dachaufbauten sind als Gauben oder als Zwerchhäuser zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Die Traufe der Zwerchhäuser darf max. 2,30 m über Oberkante Fußboden des obersten Vollgeschosses liegen. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Nicht zugelassen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei den eingeschossigen Baukörpern und bei giebelständiger Bauweise.

Höhe der baulichen Anlagen

Das oberste Vollgeschoß ist mit geneigten Dachflächen zu errichten. Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ein Drempel ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen oder Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind in gleichem Material und Farbton wie die Hauptbaukörper mit einem Satteldach 30 - 45° zu errichten und mit roten Pfannen zu decken. Garagengruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu errichten.

Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen oder zu pflastern.

§ 3

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit einem Rasenkantstein einzufassen.

Zur Abschirmung der Wohngärten zur Straße sind Hecken bis 0,80 m hoch zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mauern sind max. 1,80 m hoch in gleichem Material und Farbton wie das Wohngebäude zu errichten.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen aus Holz oder als Hecke bis 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind in Holz oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und Farbton wie der Hauptbaukörper max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

b) Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind gestalterisch in das Gebäude einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt an dem auf die Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 23.10.1987 gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung-(BauO NW) beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt durch einen schwarzen Farbstreifen gekennzeichnet:



Der Bebauungsplan Nr. 106/2 - Bergheimer Straße/Weberstraße -, für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegt im Planungsamt der Stadt Neuss, Michaelstr. 50, 4. Etage, Zimmer 408, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht offen:

Montag bis Mittwoch	von	8.30	bis	13.00 Uhr
	und von	14.00	bis	16.00 Uhr,
Donnerstag	von	8.30	bis	13.00 Uhr
	und von	14.00	bis	18.00 Uhr
sowie Freitag	von	8.30	bis	13.00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalens gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Neuss vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Neuss, den

16. 3. 1990

Bertold Reinartz



Dr. Bertold Reinartz Bürgermeister

Begründung

zur Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer Straße/Weberstraße

Die Gestaltungsvorschriften sollen eine gewisse Einheitlichkeit des neuen Baugebietes gewährleisten, lassen im übrigen aber weitgehende Gestaltungsfreiheit zu. Besonders gestalterische Anforderungen werden an die Garagen, Stellplätze und Einfriedigungen gestellt, um optische Beeinträchtigungen zum öffentlichen Straßenraum hin weitgehend zu verhindern.

Die Höhe und Form der Baukörper, die geringe Tiefe der Vorgärten sowie der schmale Straßenraum lassen eine Einfriedigung nicht zu.

Zur Erhaltung des Straßenbildes an der Bergheimer Straße, das durch das Ensemble der beidseitig der Straße stehenden "Porzelienger Häuser" geprägt ist, dienen besondere gestalterische Festsetzungen.

Das oberste Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubauen. Drempel und Dachaufbauten sind möglich, allerdings in ihrer Ausdehnung beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll dem Bauherrn eine wirtschaftliche Nutzung seines Grundstückes ermöglicht werden, ohne daß die Maßstäblichkeit des Baukörpers verloren geht.

Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am 22.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neuss

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer-/Weberstraße

- Gestaltungssatzung -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer-/Weberstraße - am 23.10.1987 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer-/Weberstraße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als rote Ziegelfassade auszuführen. Schiefer, Beton, Holz oder Putz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude Bergheimer Str. Nr. 235 - 245, deren Fassaden weiß zu verputzen oder zu schlämmen sind.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Die Außenwände sind an geeigneter Stelle zu begrünen.

Dächer

Für die Dacheindeckung sind rote Dachpfannen vorgeschrieben. Dachaufbauten sind als Gauben oder als Zwerchhäuser zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Die Traufe der Zwerchhäuser darf max. 2,30 m über Oberkante Fußboden des obersten Vollgeschosses liegen. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Nicht zugelassen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei den eingeschossigen Baukörpern und bei giebelständiger Bauweise.

Begründung

zur Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/2 - Bergheimer Straße/Weberstraße

Die Gestaltungsvorschriften sollen eine gewisse Einheitlichkeit des neuen Baugebietes gewährleisten, lassen im übrigen aber weitgehende Gestaltungsfreiheit zu. Besonders gestalterische Anforderungen werden an die Garagen, Stellplätze und Einfriedigungen gestellt, um optische Beeinträchtigungen zum öffentlichen Straßenraum hin weitgehend zu verhindern.

Die Höhe und Form der Baukörper, die geringe Tiefe der Vorgärten sowie der schmale Straßenraum lassen eine Einfriedigung nicht zu.

Zur Erhaltung des Straßenbildes an der Bergheimer Straße, das durch das Ensemble der beidseitig der Straße stehenden "Porzelienger Häuser" geprägt ist, dienen besondere gestalterische Festsetzungen.

Das oberste Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubauen. Drempel und Dachaufbauten sind möglich, allerdings in ihrer Ausdehnung beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll dem Bauherrn eine wirtschaftliche Nutzung seines Grundstückes ermöglicht werden, ohne daß die Maßstäblichkeit des Baukörpers verloren geht.

Höhe der baulichen Anlagen

Das oberste Vollgeschoß ist mit geneigten Dachflächen zu errichten. Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ein Drempel ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen oder Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind in gleichem Material und Farbton wie die Hauptbaukörper mit einem Satteldach 30 - 45° zu errichten und mit roten Pfannen zu decken. Garagengruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu errichten.

Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen oder zu pflastern.

§ 3

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit einem Rasenkantstein einzufassen.

Zur Abschirmung der Vorgärten zur Straße sind Hecken bis 0,80 m hoch zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mauern sind max. 1,80 m hoch in gleichem Material und Farbton wie das Wohngebäude zu errichten.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen aus Holz oder als Hecke bis 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind in Holz oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und Farbton wie der Hauptbaukörper max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

b) Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind gestalterisch in das Gebäude einzu beziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt an dem auf die Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 23.10.1987 gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung-(BauO NW) beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt durch einen schwarzen Farbstreifen gekennzeichnet:



Der Bebauungsplan Nr. 106/2 - Bergheimer Straße/Weberstraße -, für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegt im Planungsamt der Stadt Neuss, Michaelstr. 50, 4. Etage, Zimmer 408, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht offen:

Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 13.00 Uhr
und von 14.00 bis 16.00 Uhr,
Donnerstag von 8.30 bis 13.00 Uhr
und von 14.00 bis 18.00 Uhr
sowie Freitag von 8.30 bis 13.00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalens gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Stadtdirektor hat den Ratsbeschuß vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Neuss vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Neuss, den 16. 3. 1990

Bertold Reinartz
Dr. Bertold Reinartz
Bürgermeister



Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am 22.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.