Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 120/11
— Weckhoven, an der alten Kirche —

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die Flächenanteile der Garagen außerhalb der Baugrundstücke sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 21 a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Gemäß § 9 (1) 25 BBauG sind auf den Verkehrsgrünflächen vor dem Garagenhof je ein großkroniger Baum zu pflanzen, um die Einfahrt zu markieren.

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

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

1. Fläche südlich der Kirche:
   An der West-, Nord- und Südseite der Gebäude sind für alle Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen und für Schlafräume ist eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.
2. Fläche nordöstlich der Kirche:
   An der Westseite der Gebäude sind für Schlafräume schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
3. Grundstücke Holsteiner Straße 11 und 13:
   An der Straßenfront der Gebäude sind für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen und schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Für die übrigen Aufenthaltsräume sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. An der Nordseite des Hauses Holsteiner Straße 11 sind für alle Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen und für Schlafräume schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauONW in der Fassung vom 15. 07. 1976 (GV NW, S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21. 4. 1970 (GV NW, S. 298) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände:

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, rot bis ~~brunrot bis erdfarben~~, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer:

Dachaufbauten und Einschnitte sind nicht zulässig. Nur im WA-Gebiet sind Drempel gruppenweise einheitlich bis 0,80 m Höhe zulässig.

Garagen:

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind einheitlich in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Dächer sind zu bekiesen. Ein Sattel- oder Pultdach ist gruppenweise einheitlich ~~als Ausnahme~~ zulässig.

Außenanlagen:

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

~~Fußwege, befahrbare Wohnwege, Stellplätze und Garagenhöfe~~ sind im Material einheitlich zu pflastern. Für Stellplätze können ~~als Ausnahme~~ Rasengittersteine verwendet werden. Straßenseitige Einfriedigungen sind als Holzzaun, ~~ausgebauweise~~ als Mauern, max. 0,80 m hoch, zulässig.

Für rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten sind Maschendrahtzäune oder Holzzäune 0,80 m hoch zulässig.

Die im Plan eingetragene Mauer zur Abschirmung des Hofes zur Wohnbebauung ist 2 m hoch zu errichten.

Terrassentrennwände sind bis 3 m Länge und 2 m Höhe zulässig und gruppenweise einheitlich als Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe zu erstellen.

Die im Plan eingetragene Mauer als Abschluß des Garagenhofes "Am Deußhof ist geschlossen (ohne Öffnung) und mind. 0,60 m hoch zu errichten.

Vermerk:
Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A.

Hinweis:
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, unverschmutztes Dachniederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die in karminroter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Verfügung des Oberkreisdirektors vom 26.8.1983.
Der Rat der Stadt Neuss ist dieser Verfügung durch Ratsbeschluß vom 25.11.1983 beigetreten.

Neuss, den 14.12.83
Der Oberbürgermeister
In V. Rynin

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 120/11

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

2. PLANFASSUNG

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. 120/12015

Bestandsangaben

Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude u. Garagen; Zahl der Vollgeschosse; Böschung; Wasserflächen; Ga Garage; Kniegrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 13,5 Flurstücksnummer (Beispiel); 39,5 Höhen über NN; Nutzungsgrenze

Art der baulichen Nutzung

WOHNBAUFLÄCHEN: WS - Kleinsiedlungsgebiet; WR - Reines Wohngebiet; WA - Allgemeines Wohngebiet; WB - Besonderes Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: MD - Dorfgebiet; MI - Mischgebiet; MK - Kerngebiet

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN: GE - Gewerbegebiet; GI - Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN: SO - Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
ID ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
a,b Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise; a nur Einzelhäuser zulässig; b nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; c nur Doppelhäuser zulässig; d nur Hausgruppen zulässig; g geschlossene Bauweise; b besondere Bauweise (siehe Textl. Fests.); Baulinien; Baugrenzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

FD Flachdach; SD Satteldach; PD Pultdach; 45° Dachneigung (Beispiel); Firstrichtung; Art der Einfriedigung (Vorgärten) (siehe Textl. Fests.); Mauer

Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; P Öffentliche Parkfläche; Fußweg; Straßengrün; Straßenbegrenzungslinie; Zu- und Ausfahrtsverbot; (39,60) Straßenhöhen, geplant

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

GEMEINBEDARFSFLÄCHE; Kirche; Schule; Kindergarten; Schutzraum; Post

Grün- u. landwirtschaftliche Flächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; SpP Spielplatz; Anlage; Friedhof; SP Sportplatz; FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT; Fläche für die Landwirtschaft; Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

Plangebietsgrenze; Abgrenzung unterschiedl. Nutzung; Garagen; Stellplätze; Gemeinschaftsgaragen; Gemeinschaftsstellplätze; Tiefgaragen; Gemeinschaftstiefgaragen; Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken; Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9(1) 24 BBauG); Lärmschutzwall (gem. §9(1) 24 BBauG); Lärmschutzwand (gem. §9(1) 24 BBauG); Bäume zu pflanzen; Bäume zu erhalten; T FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Transformator); Gebäude, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen.

Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen

L Landschaftsschutzgebiet; W Wasserschutzzone; Wasserfläche; Fläche für Bahnanlagen; Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Produktiv. Entsorgungsgesetz vom 11.08.1976)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 19.7.1982
Der Stadtplandirektor
Im Auftrag: Unterschrift; Beigeordneter; Dipl.-Ing.

Aufgestellt: Vermessungsamt Neuss, den 16.7.1982
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag: Unterschrift; Stadtdirektor; Ltd. Vermessungsdirektor

Sie vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte. Bearbeitung: Es wird bescheinigt, daß die Darstellung das gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Neuss, den 16.7.1982
Ltd. Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.5.1976 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 6.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 11.4.83
Der Oberbürgermeister
In V. Rynin

Das eingezeichnete Beteiligungsverfahren gemäß § 2a (2) BBauG wurde in der Zeit vom 23.5.1982 bis 13.9.1982 durchgeführt.
Neuss, den 21.11.82
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom geändert worden. Die Änderungen sind in vio eingetragen.
Neuss, den
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG beschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §103 BauO NW i. V. mit §28 GO NW am 29.6.1982 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 30.11.82
Der Oberbürgermeister
In V. Rynin

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 21.07.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Bezirksregierung Düsseldorf

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
30.08.83
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21.7.1983 mit 22.7.1983 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 26.8.1983 wurde an gleichen Tage bekanntgemacht.
Neuss, den 24.2.84
Der Oberbürgermeister
In V. Rynin

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 120/11
- Weckhoven, an der alten Kirche -

<u>Redaktionelle Anmerkung:</u> *Rechtskraft 22.02.1984* *Es gilt die BauNVO 1977*

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die Flächenanteile der Garagen außerhalb der Baugrundstücke sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 21 a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Gemäß § 9 (1) 25 BBauG sind auf den Verkehrsgrünflächen vor dem Garagenhof je ein großkroniger Baum zu pflanzen, um die Einfahrt zu markieren.

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

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

1. Fläche südlich der Kirche:
   An der West -, Nord – und Südseite der Gebäude sind für alle Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen und für Schlafräume ist eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

2. Fläche nordöstlich der Kirche:
   An der Westseite der Gebäude sind für Schlafräume schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

3. Grundstücke Hoistener Straße 11 und 13:
   An der Straßenfront der Gebäude sind für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen und schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Für die übrigen Aufenthaltsräume sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. An der Nordseite des Hauses Hoistener Straße 11 sind für alle Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen und für Schlafräume schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauONW in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW, S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW, S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände:

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh – oder Ziegelverblendbauweise, rot bis braun, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind gestattet, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer:

Dachaufbauten und Einschnitte sind nicht zulässig. Nur im WA-Gebiet sind Drempel gruppenweise einheitlich bis 0,80 m Höhe zulässig.

Garagen:

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind einheitlich in Ziegelroh – oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Dächer sind zu bekiesen. Ein Sattel – oder Pultdach ist gruppenweise einheitlich zulässig.

Außenanlagen:

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Stellplätze sind im Material einheitlich zu pflastern. Für Stellplätze können Rasengittersteine verwendet werden. Straßenseitige Einfriedigungen sind als Holzzaun oder als Mauern, max. 0,80 m hoch, zulässig.

Für rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten sind Maschendrahtzäune oder Holzzäune 0,80 m hoch zulässig.

Die im Plan eingetragene Mauer zur Abschirmung des Hofes zur Wohnbebauung ist 2 m hoch zu errichten.

Terrassentrennwände sind bis 3 m Länge und 2 m Höhe zulässig und gruppenweise einheitlich als Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe zu erstellen.

Die im Plan eingetragene Mauer als Abschluß des Garagenhofes „Am Deußhof“ ist geschlossen (ohne Öffnung) und mind. 0,80 m hoch zu errichten.

Vermerk:
Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A.

Hinweis:
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, unverschmutztes Dachniederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.