

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 156

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BauB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.11.1999 (BGBl. I S. 152) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50) und der Bauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 216).

- Rosmarinstraße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: Februar 1998

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum 40:51 Höhen über NN Kanalsteckel 	<ul style="list-style-type: none"> Kriegsgrube Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücknummer Nutzungsgrenze Zaun Hecke Mauer
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
<ul style="list-style-type: none"> 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschäftshäufigkeit (GFZ) Y Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III-Y Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze TH Traufhöhe (Höchstgrenze) PH Firsthöhe (Höchstgrenze) LH Lichte Höhe der Durchfahrt OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) 	<ul style="list-style-type: none"> O offene Bauweise geschlossene Bauweise abgewinkelte Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
<ul style="list-style-type: none"> Stellenverkehrsfläche F Fußweg R Radweg öffentliche Parkfläche Stellungen Stellenbegrünpflanzung Stellenhöhen, gepflastert Etr- und Ausfahrten 	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für den Gemeinbedarf Kirche Kultur Kindergarten Sportanlagen öffentliche Verwaltung Post
GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche Spielplatz Parkanlage Friedhof Sportplatz Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Weid 	<ul style="list-style-type: none"> Pferdeabgrenzung Abgr. unterst. Nutzung Garagen Stellplätze Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen Garport Nebenanlagen
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
<ul style="list-style-type: none"> CE Compaktbehälter Elektrostille Farmwässer Wasser Abfall Abwasser Alagerung 	<ul style="list-style-type: none"> Wasserfläche Fläche für Nebenanlagen Denkmalschutz

Textliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 Abs. 3 Bauordnungsverordnung (BauVO) auszuweisende zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Nebenanlagen sind überdachte Freizeite- und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 9,0 m allgemein zulässig.

Garter- und Gartengeländebäume sind bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind ausgeschlossen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (= Firsthöhe) auf 9,0 m, gemessen von der zugrundeliegenden Erdoberfläche, begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Baugesetzbuch sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Öffentliche Fläche

Innerhalb der öffentlichen Fläche sind neu gepflanzte bodenständige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Private Fläche

Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10/14 cm oder ein Großbaum in der Qualität von mindestens 1,50 bis 2,00 m Höhe zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Zusätzlich sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen Einzelbäume als großkronige Laubbäume mit dem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es sind in Abhängigkeit mit den im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäumen Arten wie Esche, Eberesche, Steineiche, Traubeneiche oder Winterlinde zu wählen.

Zur Einfriedigung der Hausgärten sind Hecken mit drei Pflanzen je lfm. Grundstücksbreite anzulegen und in einer Höhe von 1,80 m und einer Breite von 0,50 m zu erhalten und zu pflegen. Als Arten sind zu verwenden: Holbohn, Heidekraut, Fadelnuss, Weidenröschen, Liguster oder Elbe.

Anstelle der Schnittbäume kann alternativ eine frei wachsende Strauch- und Baumplanung mit der gleichen Anzahl Gehölze angelegt werden. Es sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

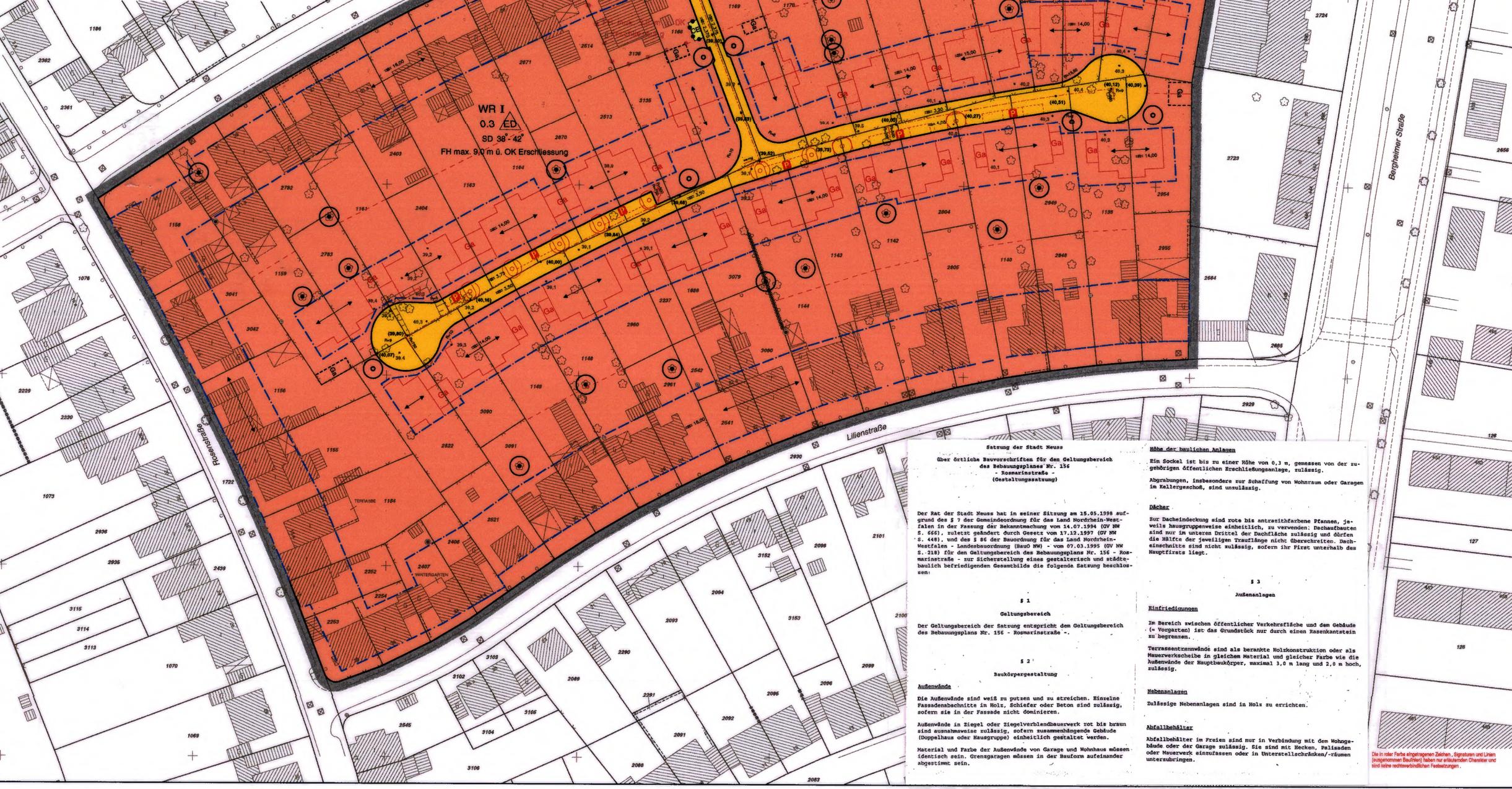
Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Trennwände sowie Garagen und Carports sind dauerhaft zu bemaßen. Flächen für Abstellbehälter sind durch gestrichelte Hecken einzuzäunen bzw. mit Hills von Rankgerüsten zu bemaßen.

Die privaten befestigten Flächen sind mit wasserundurchlässiger Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenverleerung oder Störschächte auf den privaten Flächen in den Boden zu lassen.

Hinweise:

Die Verankerung über Störschächte bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.



Satzung der Stadt Neuss
Über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 - Rosmarinstraße - (Gesatzungssetzung)

Ein Sochel ist bis zu einer Höhe von 0,3 m, gemessen von der zugrundeliegenden Erdoberfläche, zulässig.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Dächer:

Zur Dachdeckung sind rote bis antrachtfarbene Pflanzen, jeweils hausruppenweise einheitlich, zu verwenden; Dachaufbauten sind nur im unteren Drittel der Dachfläche zulässig und dürfen die Höhe der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dach-einschnitte sind nicht zulässig, sofern ihr First unterhalb des Hauptfirsts liegt.

§ 3
Außenanlagen

Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Gebäude (= Vorgarten) ist das Grundstück nur durch einen Rasenkanstein zu begrenzen.

Terrassentrennwände sind als bemalte Holzkonstruktion oder als Mauerwerksscheibe in gleicher Material und gleicher Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zulässig.

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind in Holz zu errichten.

Abfallbehälter

Abfallbehälter im Freien sind nur in Verbindung mit dem Wohngebäude oder der Garage zulässig. Sie sind mit Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen und in Unterstellkästen/-räumen unterzubringen.

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 25.05.1998 aufgrund des § 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 481), und des § 66 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 - Rosmarinstraße - zur Sicherstellung eines gestalterisch und architektonisch betrieblichen Gesamtbildes die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 - Rosmarinstraße -.

§ 2
Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind weiß zu putzen und zu streichen. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Außenwände in Ziegel oder Ziegelverbundbauwerk rot bis braun sind ausgenommen zulässig, sofern zusammenhängende Gebäude (Doppelhaus oder Hausgruppe) einheitlich gestaltet werden.

Material und Farbe der Außenwände von Garage und Wohnhaus müssen identisch sein. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt sein.

Die in roter Farbe abgetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (programmierte Bauform) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

- Bebauungsplan Nr. 156 -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 21.01.1999 Es gilt die BauNVO 1990

Die gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 3,0m allgemein zulässig.

Garten- und Gartengerätehäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (=Firsthöhe) auf 9,0 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß §9 Abs. 1 Ziff. 25 Baugesetzbuch sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Öffentliche Fläche

Innerhalb der öffentlichen Fläche sind neun großkronige bodenständige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Private Fläche

Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder ein Großstrauch in der Qualität von mindestens 1,50 bis 2,00 m Höhe zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Zusätzlich sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen Einzelbäume als großkronige Laubbäume mit dem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es sind in Abstimmung mit den im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäumen Arten wie Esche, Eberesche, Stieleiche, Traubeneiche oder Winterlinde zu wählen.

Zur Einfriedigung der Hausgärten sind Hecken mit drei Pflanzen je lfdm. Grundstücksgrenze anzulegen und in einer Endhöhe von 1,80 m und einer Breite von 0,60 m zu erhalten und zu pflegen. Als Arten sind zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster oder Eibe.

Anstelle der Schnitthecken kann alternativ eine frei wachsende Strauch- und Baumpflanzung mit der gleichen Anzahl Gehölze angelegt werden. Es sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Trennwände so wie Garagen und Carports sind dauerhaft zu beranken. Flächen für Abfallbehälter sind durch geschnittene Hecken einzugrünen bzw. mit Hilfe von Rankgerüsten zu beranken.

Die privaten befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenversickerung oder Sickerschächte auf den privaten Flächen in den Boden zu leiten.

Hinweis:

Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Satzung der Stadt Neuss

Über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156
- Rosmarinstraße -
Gestaltungssatzung

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 15.05.1998 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 448), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 - Rosmarinstraße - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende. Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 - Rosmarinstraße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind weiß zu putzen und zu streichen. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Außenwände in Ziegel oder Ziegelverblendbauerwerk rot bis braun sind ausnahmsweise zulässig, sofern zusammenhängende Gebäude (Doppelhaus oder Hausgruppe) einheitlich gestaltet werden.

Material und Farbe der Außenwände von Garage und Wohnhaus müssen identisch sein. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt sein.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,3 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

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

Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis antrazithfarbene Pfannen, jeweils hausgruppenweise einheitlich, zu verwenden. Dachaufbauten sind nur im unteren Drittel der Dachfläche zulässig und dürfen die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig, sofern ihr First unterhalb des Hauptfirsts liegt.

§ 3

Außenanlagen

Einfriedigungen

Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Gebäude (= Vorgarten) ist das Grundstück nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Terrassentrennwände sind als berankte Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch zulässig.

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind in Holz zu errichten.

Abfallbehälter

Abfallbehälter im Freien sind nur in Verbindung mit dem Wohngebäude oder der Garage zulässig. Sie sind mit Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen oder in Unterstellchränken / -räumen unterzubringen.

(Rechtskraft 21.01.1999)