



## **Textliche Festsetzungen**

Bebauungsplan Nr. 169/8  
Dechant-Hess - / Wahlenstraße

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 21.07.1986 Es gilt die BauNVO 1977

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

# **Satzung der Stadt Neuss**

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/8  
– Dechant-Hess / Wahlenstraße –

## **- Gestaltungssatzung -**

Um ein gestalterisches 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. 169/8 – Dechant-Hess-/Wahlenstraße – am 28.02.1986 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/8 – Dechant-Hess-/Wahlenstraße –

### **§ 2**

#### **Baukörpergestaltung**

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie nicht in der Fassade dominieren.

b) 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 Dremmel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Zur Belichtung des Kellergeschosses sind nur zur Gartenseite hin Abgrabungen zulässig.

c) Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 – 50 ° vorgeschrieben. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen (traufständige Bauweise). Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben max. 1,50 m breit zulässig. Dacheinschnitte sind nur in der der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche, max. 2,5 m breit zulässig. Die Summe aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf 3/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind Pfannen, rot bis braun zu verwenden.

d) Garagen

Die ausgewiesenen Garagen sind einheitlich als Doppelstockgaragen mit Ziegelfassade rot bis braun mit einem Pultdach zu errichten. Die Dachneigung beträgt 15 °. Die Traufhöhe an der Garagenrückseite beträgt 2,80 m. Der sich ergebende Dremmel oberhalb des Garagentores ist mit Holz zu verbrettern.

### § 3

#### **Außenanlagen**

a) Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Sonstige Einfriedigungen sind in Holz oder als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.

Zur Abschirmung der Garagenhöfe sind Mauern oder Holzzäune bis 1,40 m zulässig.

b) Mülltonnenstandplätze

Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedigung einzu-  
beziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

### § 4

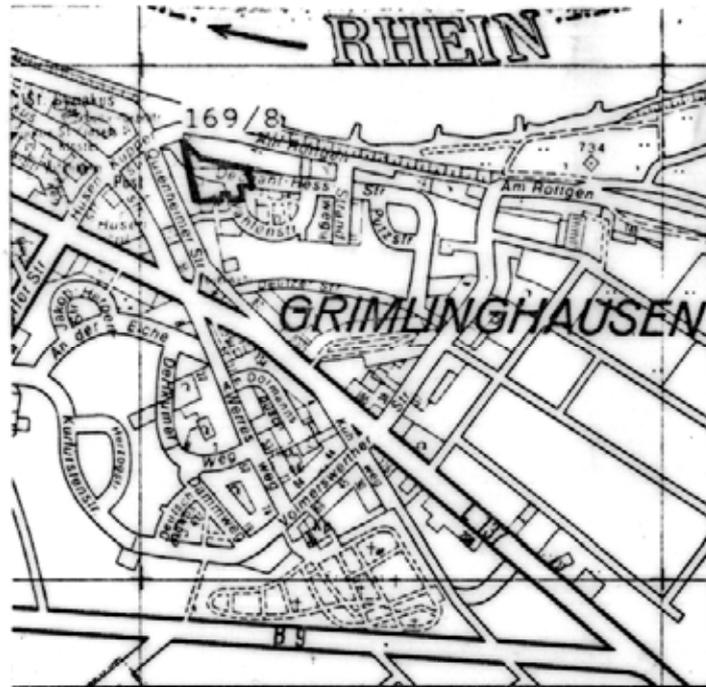
#### **Inkrafttreten**

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

## Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 28.2.1986 gemäß 5 81 Abs. 1 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. 169/8 - Dechant-Hess- / Wahlenstraße -für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegt im Vermessungsamt der Stadt Neuss, Derendorfweg 8, Zimmer 1o9, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht offen:

montags bis donnerstags von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr  
und von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr  
sowie freitags von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr  
und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW 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 30. 10. 86

*H. Thywissen*  
Herm.-Wilh. Thywissen  
Bürgermeister



## **Begründung**

zur Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/8 - Dechant-Hess- / Wahlenstraße -  
- Gestaltungssatzung -

Mit der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 169/8 soll ein einheitliches Siedlungsbild bewirkt werden, das sich in die vorhandene Bebauung und die dörflichen Strukturen Grimlinghausens einfügt.

Die vorgeschriebene Gestaltung der Außenwände als Ziegelfassade entspricht der traditionellen Bauweise; zur individuellen Gestaltung sind andersartige Fassadenteile ausdrücklich zugelassen. Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum in Kellergeschossen sollen verhindert werden.

Die Festsetzungen über Dachformen, Dachneigung, Firstrichtung und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sollen bewirken, daß die Dächer als Flächen erfahrbar bleiben und nicht durch Gauben oder Einschnitte zu stark unterbrochen werden. Dies gilt vor allen Dingen für die den Erschließungsanlagen zugewandten Gebäudeseiten.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Garagen sind erforderlich, da damit gerechnet werden muß, daß die Garagen von verschiedenen Bauherren zu verschiedenen Zeitpunkten errichtet werden und somit die angestrebte Einheitlichkeit nicht ohne weiteres gewährleistet werden kann.

Die vorgeschriebene Gestaltung der seitlichen Einfriedigung der Grundstücke als Holzzäune oder Hecken entspricht der dörflichen Struktur Grimlinghausens.

Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am 08.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.