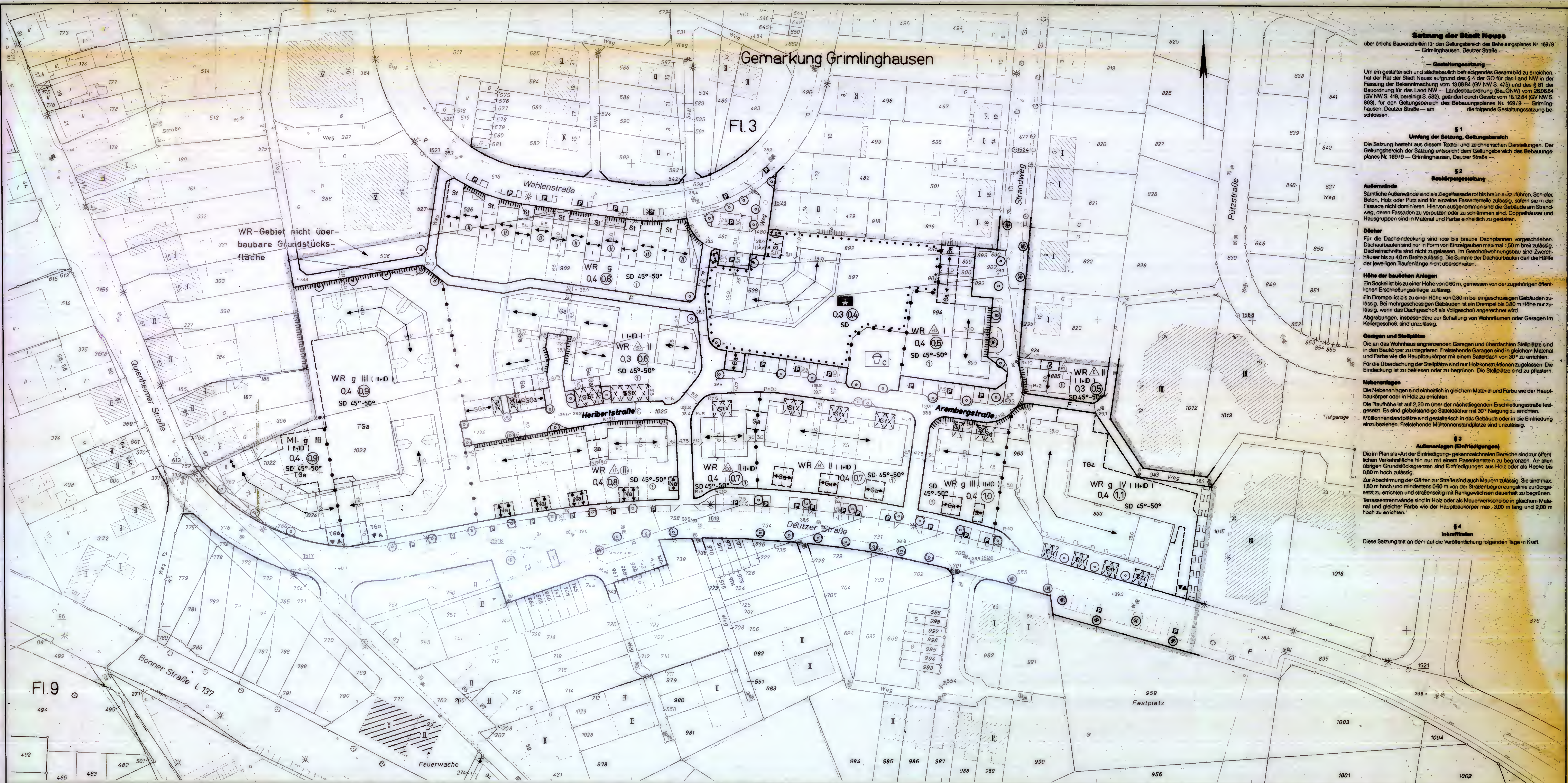




Satzung der Stadt Neuss
über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9
— Grimlinghausen, Deutzer Straße —

Gestaltungsatzung
Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der GO für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW — Landesbauordnung (BauONW) vom 26.06.84 (GV NW S. 418, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 893), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9 — Grimlinghausen, Deutzer Straße — am folgende Gestaltungsatzung beschlossen.

§ 1 Umfang der Satzung, Geltungsbereich
Die Satzung besteht aus diesem Textteil und zeichnerischen Darstellungen. Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9 — Grimlinghausen, Deutzer Straße —.

§ 2 Baukörpergestaltung
Außenwände
Sämtliche Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Schiefer, Beton, Holz oder Putz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Mienen ausgenommen sind die Gebäude am Strandweg, deren Fassaden zu verputzen oder zu schäumen sind. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Dächer
Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Dachpfannen vorgeschrieben. Dachbauten sind nur in Form von Einzelgäuben maximal 150 m breit zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Im Geschosswohnungsbau sind Zwerchhäuser bis zu 4,0 m Breite zulässig. Die Summe der Dachbauten darf die Hälfte der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

Höhe der baulichen Anlagen
Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.
Ein Drempe ist bis zu einer Höhe von 0,80 m bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Drempe bis 0,80 m Höhe nur zulässig, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird.
Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen oder Garagen im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze
Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen und überdachten Stellplätze sind in den Baukörper zu integrieren. Freistehende Garagen sind in gleichem Material und Farbe wie die Hauptbaukörper mit einem Satteldach von 30° zu errichten. Für die Überdachung der Stellplätze sind nur Holzkonstruktionen zugelassen. Die Eindeckung ist zu betonen oder zu begrünen. Die Stellplätze sind zu pflastern.

Nebenanlagen
Die Nebenanlagen sind einheitlich in gleichem Material und Farbe wie der Hauptbaukörper oder in Holz zu errichten.
Die Traufhöhe ist auf 2,20 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße festzusetzen. Es sind gebälldrige Satteldächer mit 30° Neigung zu errichten.
Mülltonnenstandplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind unzulässig.

§ 3 Außenanlagen (Einfriedigungen)
Die an das Wohnhaus angrenzenden Bereiche sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Fliesenbelag zu begrenzen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen aus Holz oder als Hecke bis 0,80 m hoch zulässig.
Zur Abschirmung der Gärten zur Straße sind auch Mauern zulässig. Sie sind max. 1,80 m hoch und mindestens 0,80 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten und straßenseitig mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen. Terrassenwände sind in Holz oder als Mauerwerksscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper max. 300 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

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

STADT NEUSS	BESTANDSANGABEN Wohngebäude Wohnschaftsgebäude Garage III IV Zahl der Vollgeschosse Blöschung 20 S Hehen über NW Kantenschutz		GESTALTERISCHE DARSTELLUNGEN ID ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach 45° Dachneigung (Höchstgrenze) Fürstichung Art der Einfriedigung (Vorgarten) Art der Einfriedigung (Hinterhof)		ART DER BAULICHEN NUTZUNG WOHNBAUFLÄCHEN GEREBERLICHE BAUFLÄCHEN III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse zweigeteilt 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 Baumassenzahl (BMZ) WS Wohnbauflächen GE Gebietsgebiet WI Wohnbauflächen WA Allgemeines Wohngebiet WO Sondereines Wohngebiet MD Dörflgebiet MI Mischgebiet MK Vergnügungsgebiet SO Sontigige Sondergebiete		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG TH Trauchhöhe (Höchstgrenze) FH Festhöhe (Höchstgrenze) OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze) LH Lichte Höhe der Durchfahrt 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 Baumassenzahl (BMZ) WS Wohnbauflächen GE Gebietsgebiet WI Wohnbauflächen WA Allgemeines Wohngebiet WO Sondereines Wohngebiet MD Dörflgebiet MI Mischgebiet MK Vergnügungsgebiet SO Sontigige Sondergebiete		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN O offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig co nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig G geschlossene Bauweise B Besondere Bauweise (siehe Text, Festl.) Balken Baugrenzen		VERKEHRSLINIEN 1 Öffentliche Parkfläche 2 Fußgängerzone 3 Radweg 4 Straßenbahn 5 Straßenbegrenzungslinie 6 Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt 7 Straßeneinbahn, gepflast 8 Ein- und Ausfahrten		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF 1 Kirche 2 Schule 3 Kindergarten 4 Spielplatz 5 Post		GRÜN- U. LANDWIRTSCH. FLÄCHEN 1 Öffentliche Grünfläche 2 Spielplatz 3 Anlage 4 Friedhof 5 Sportplatz 6 Fläche für besondere Verkehrrungen 7 Fläche für die LANDWIRTSCHAFT 8 Fläche für die FORSTWIRTSCHAFT		SONSTIGE PLANZEICHEN 1 Planbegrenzung 2 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung 3a Garagen 3b Stellplätze 3c Tiefgaragen 4 Gemeinschaftsgaragen 5 Gemeinschaftsstellplätze 6 Gemeinschaftstiefgaragen 7 Blume zu pflanzen 8 Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern 9 Blume zu erhalten 10 Umpflanzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen und Sträuchern 11 Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) 12 Lichtschutzwand		NACHRICHTL. ÜBERNAHME 1 Landratschuttsgebiet 2 Wasserschutzzone 3 Wasserrfläche 4 Fläche für Bahnanlagen 5 Hochspannungslinien mit Schutzstreifen (minimale Schutzstreifenbreite 11 m bei 110 kV) 6 Planfestsetzung nach dem FStB G 7 Sanierungsgebiet 8 Sanierungsschutzzone 9 Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt 10 zu beseitigende Gebäude	
	Gestaltungsplan																			
	zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9																			
	gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419; berichtigt durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 478).																			
Maßstab 1:500																				
Stand der Planunterlagen: August 1986																				

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/9
- Deutzer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.12.1987 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausnahmen der §§ 3 (3) und 6 (3) Baunutzungsverordnung sind gem. § 1 (6) 1 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Tankstellen nicht zulässig.

In den mit ① gekennzeichneten reinen Wohngebieten sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren bzw. auf dem im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Im WR II-Gebiet an der Deutzer Straße sind Nebenanlagen als Kellerersatzräume gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 4,5m mal 3,0m auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenstandplätzen sind ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschoßfläche ist entsprechend § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Für das WR ② - Gebiet ist die Grundstücksfläche um die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Garagen und Stellplätze entsprechend § 21a (2) BauNVO zu erhöhen.

1.3. Pflanzgebot

Für die gem. § 9 (1) 25 BBauG festgesetzten Anpflanzungen sind hochwachsende einheimische Laubbäume vorgeschrieben.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9
- Grimlinghausen, Deutzer Straße -

- Gestaltungssatzung -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der GO für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW – Landesbauordnung (BauONW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9 – Grimlinghausen, Deutzer Straße – am die folgende Gestaltungssatzung beschlossen.

§ 1

Umfang der Satzung, Geltungsbereich

Die Satzung besteht aus diesem Textteil und zeichnerischen Darstellungen. Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/9 – Grimlinghausen, Deutzer Straße –.

§ 2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Schiefer, Beton, Holz oder Putz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude am Strandweg, deren Fassaden zu verputzen oder zu schlämmen sind. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Dächer

Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Dachpfannen vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben maximal 1,50 m breit zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Im Geschoßwohnungsbau sind Zwerchhäuser bis zu 4,0 m Breite zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ein Drempel ist bis zu einer Höhe von 0,80 m bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Drempel bis 0,80 m Höhe nur zulässig, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß angerechnet wird.

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

Garagen und Stellplätze

Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen und überdachten Stellplätze sind in den Baukörper zu integrieren. Freistehende Garagen sind im gleichen Material und Farbe wie die Hauptbaukörper mit einem Satteldach von 30 ° zu errichten.

Für die Überdachung der Stellplätze sind nur Holzkonstruktionen zugelassen. Die Eindeckung ist zu bekiesen oder zu begrünen. Die Stellplätze sind zu pflastern.

Nebenanlagen

Die Nebenanlagen sind einheitlich in gleichem Material und Farbe wie der Hauptbaukörper oder in Holz zu errichten.

Die Traufhöhe ist auf 2,20 m über der nächstliegenden Erschließungsstraße festgesetzt. Es sind giebelständige Satteldächer mit 30° Neigung zu errichten.

Mülltonnenstandplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind unzulässig.

§ 3

Außenanlagen (Einfriedigungen)

Die im Plan als "Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Bereiche sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen aus Holz oder als Hecke bis 0,80 m hoch zulässig.

Zur Abschirmung der Gärten zur Straße sind auch Mauern zulässig. Sie sind max. 1,80 m hoch und mindestens 0,60 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten und straßenseitig mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

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

§ 4

Inkrafttreten

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