

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/11
- Kirchweg/von-Holte-Straße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 11.05.1988 Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren bzw. auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

1.3. Schallschutzmaßnahmen

Für die gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm-belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes ausgewiesene Fläche ist folgender passiver Schallschutz vorgeschrieben:

An den Fassaden zur Bonner Straße sind für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse IV, für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse III vorzusehen.

An den seitlichen Hausfronten sind für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse III, für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse II vorzusehen.

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

1.4. Pflanzgebot

Für die gemäß § 9 (1) 25 BBauG festgesetzten Anpflanzungen sind hochwachsende einhei-mische Laubbäume vorgeschrieben.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 169/11 Kirchweg/Von-Holte-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 Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, berichtigt S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/11 – Kirchweg/Von-Holte-Straße – am 11.09.1987 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/11 – Kirchweg/Von-Holte-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.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Dächer

Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Dachpfannen vorgeschrieben. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben max. 1,50 m breit zulässig. Dacheinschnitte sind nur in der der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche zulässig. Zwerchhäuser sind bis zu 4,00 m Breite zulässig. Die Summe der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze

Freistehende Garagen und Garagengruppen sind mit einer Ziegelfassade rot bis braun und mit einem Pultdach zu errichten.

Die Stellplätze im reinen Wohngebiet können überdacht werden. Nicht gestattet ist es, die Stellplätze zu schließen. Als Material zur Dacheindeckung sind Holz, bekiest und begrünt, oder Dachpfannen zulässig.

§ 3

Außenanlagen

Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen nur im reinen Wohngebiet zum Schutz der Wohngärten gestattet. Hier sind, wie an allen rückwärtigen Grundstücksgrenzen, Einfriedigungen aus Holz oder als Hecke max. 0,80 m hoch zugelassen.

Die zur Abschirmung der Gärten zur Straße zulässigen Mauern müssen 0,60 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein und straßenseitig mit Rankgewächsen dauerhaft begrünt werden. Terrassentrennwände sind in Holz oder als Mauerwerksscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie das Wohnhaus max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

Nebenanlagen

Freistehende Mülltonnen und Mülltonnenschränke sind unzulässig.

§ 4

Inkrafttreten

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