

Declarations of interest: none.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 303
- Uedesheim, Deichstraße / Rheinfährstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.11.2000 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen ober innerhalb eines zu errichtenden Garagengeschoßes (Tiefgarage) zulässig.

Diese muß auf der hierfür gekennzeichneten Fläche liegen und vollständig überdeckt sein.

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Gebäude zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundflächenzahl auf GRZ 0,55 und die Geschoßflächenzahl auf GFZ 1,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind und die Höhe der Oberkante Tiefgaragendecke (Rohbetondecke) über Gelände 1,0m nicht überschreitet.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

Firsthöhe	max. 51,8m ü. NN (max. 14,5m)
Traufhöhe	max. 50,1m ü. NN (max. 12,8m)

Firsthöhe	max. 49,3m ü. NN (max. 12,0m)
Traufhöhe	max. 47,3m ü. NN (max. 10,0m)

Sockelhöhe	max. 38,4m ü. NN (max. 1,1m)
------------	-------------------------------

Die eingeklammerten Höhen beziehen sich auf den gemittelten Wert der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm-belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Alle Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, so- weit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürli- chen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungs- anlage Rheinbogen.

Das Plangebiet wird von den Deichschutzzonen II bis III gem. Deichschutzverordnung vom 19.01.1982 erfaßt.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
des Bebauungsplans Nr. 182/3
- Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße -
(GESTALTUNGSSATZUNG)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2000 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LBauO) - vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182/3 - Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182/3 - Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße -.

§ 2

Folgende Gestaltungsmerkmale sind zu beachten:

- Baukörper

Die Baukörper sind jeweils einheitlich in Material und Farbe zu gestalten. Das Verbindungstreppenhaus zwischen den Baukörpern ist als Pfostenriegelkonstruktion feuerverzinkt oder kunststoffweiß herzustellen.

Für den dreigeschossigen Baukörper ist eine Firsthöhe von maximal 15,00 m und eine Traufhöhe von maximal 12,90 m, für den zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoß ist eine Firsthöhe von maximal 12,20 m und eine Traufhöhe von maximal 10,05 m, für beide Baukörper ist eine Sockelhöhe von maximal 1,20 m - jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage - zulässig.

Die Außenwandflächen der Fassaden sind in Ziegelmauerwerk rötlich bis bläulich oder rötlich bis braun herzustellen.

Die Außenwände der Fassaden der Staffelgeschosse sind hell verputzt (weiß bis beige) auszuführen.

Für die geneigten Dachflächen (Pulldach) ist eine maximale Dachneigung von 15 Grad zulässig. Als Dachdeckung sind wahlweise Dachpfannen rot bis braun und anthrazit oder Zinkblech zugelassen. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen.

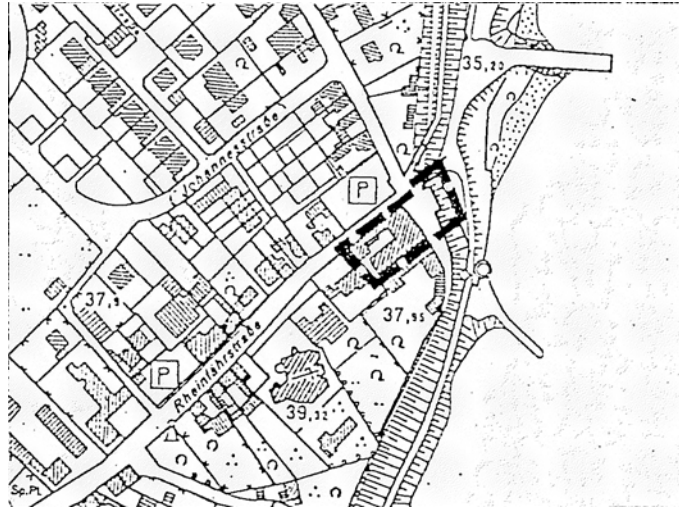
- Einfriedigungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen (Deichstraße und Rheinfährstraße) sind Einfriedigungen nicht zulässig; eine Begrenzung kann ggfls. nur mit Rasenkantsteinen erfolgen. Zur Einfriedigung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind berankte Maschendraht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 15.09.2000 gemäß 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (LBauO) - beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt durch einen schwarzen unterbrochenen Farbstreifen gekennzeichnet.



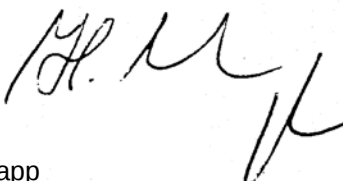
Die Gestaltungssatzung sowie der Bebauungsplan Nr. 182/3 – Uedesheim, Deichstraße/Rheinfährstraße –, für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegen im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss, Rathaus, Zimmer 3.805, zu erreichen über den Eingang 5 sowie 1, 2 und 6, während der folgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
Donnerstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
Freitag von 8.00 Uhr bis 12.30 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 Bürgermeister 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, 20.3.2007


Napp
Bürgermeister

