

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), der Baubauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Weckhoven, Franz - Leuniger - Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Mai 2009

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen, Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 187.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf 6,20 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuches (BauGB) sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Außenwände Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, soweit sie in der Fassade nicht dominieren.

- Dächer Zur Dachdeckung sind nicht glänzende, anthrazit farbene Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

- Garagen Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten.

- Einfriedigungen An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkantstein zulässig.

- Abfallbehälter Abfallbehälter sind in dauerhaft begrünter Unterstellschrank unterzubringen oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünter Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

4. Außenanlagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume zu erhalten und zu schützen.

5. Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich - Grundwasserhältnisse Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

Table with 2 columns: BESTANDSANGABEN and ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Includes symbols for residential buildings, garages, and various land use types.

Table with 3 columns: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and BAUORDNUNGS. FESSETZUNGEN. Includes symbols for ground floor area, building lines, and zoning regulations.

Table with 3 columns: VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, and GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN. Includes symbols for roads, public areas, and green spaces.

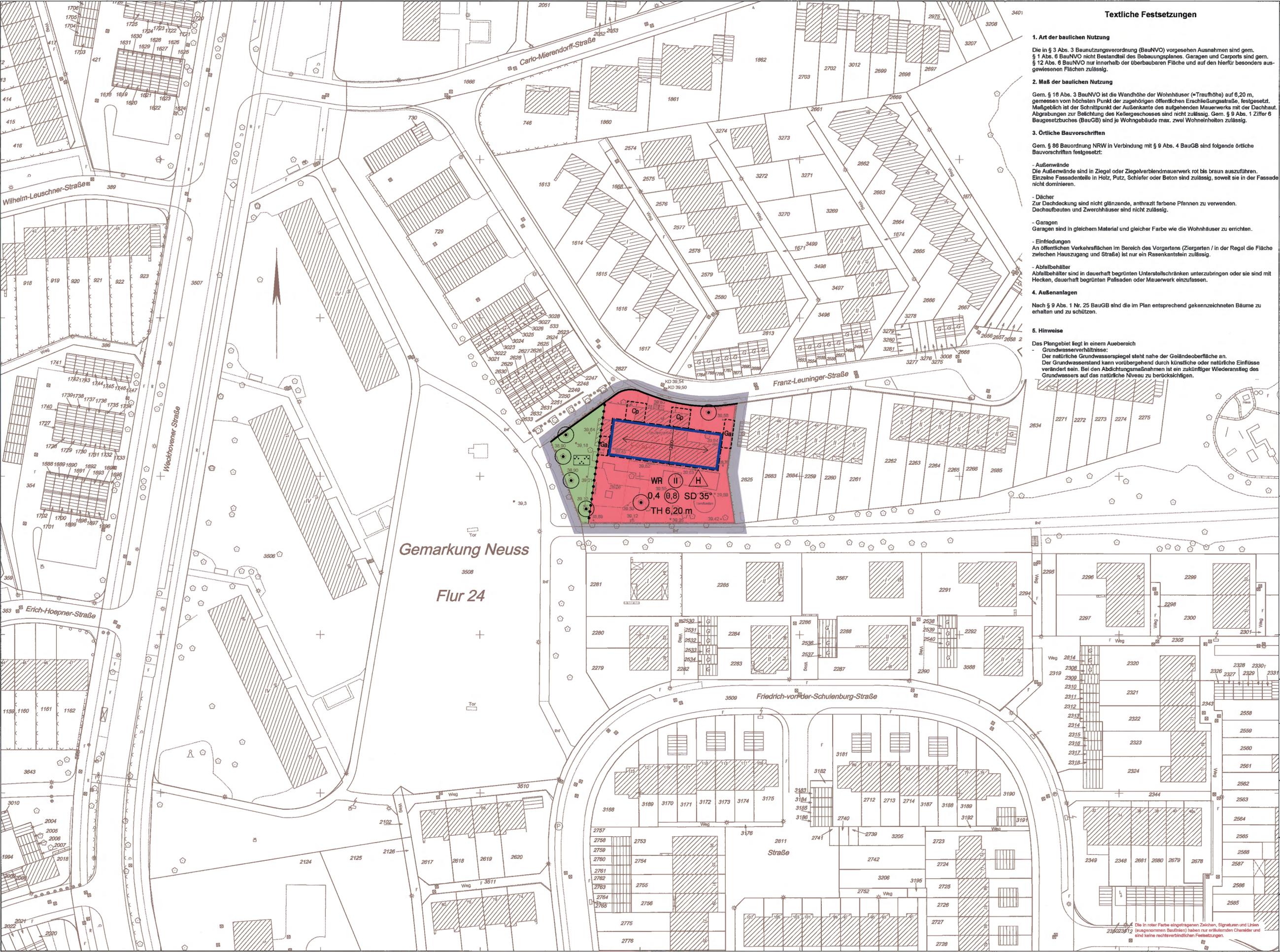
Table with 2 columns: SONSTIGE PLANZEICHEN and NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME. Includes symbols for planning boundaries and other planning information.

Table with 2 columns: For the draft and approval. Includes signatures and dates for the draft and approval stages.

Table with 2 columns: For the draft and approval. Includes signatures and dates for the draft and approval stages.

Table with 2 columns: For the draft and approval. Includes signatures and dates for the draft and approval stages.

Table with 2 columns: For the draft and approval. Includes signatures and dates for the draft and approval stages.



Gemarkung Neuss Flur 24

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Bauflächen) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 187/4 - Weckhoven, Franz-Leuning-Strasse -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 24.11.2009 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (=Traufhöhe) auf 6,20 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, festgesetzt. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuches (BauGB) sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Außenwände Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, soweit sie in der Fassade nicht dominieren.

Dächer Zur Dachdeckung sind nicht glänzende, anthrazitfarbene Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Garagen Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten.

Einfriedungen An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Straße) ist nur ein Rasenkantstein zulässig.

Abfallbehälter Abfallbehälter sind in dauerhaft begrünter Unterstellstrukturen unterzubringen oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünter Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

- 1. Außenanlagen**
- 2. Hinweise**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume zu erhalten und zu schützen.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.