



Gemarkung Neuss
Fl. 49

Stand der Planunterlagen: **Februar 1982**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 11.

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage Zahl der Vollgeschosse Wasserflächen Kanalabzucht	Kriegsgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Nutzungsgrenze Zaun Hecke Mauer	WOHNBAULICHEN Kleingartenanlage Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Besonderes Wohngebiet GEMISCHTE BAULICHEN Übergelände Mikrogebiet Kerngebiet GEWERBLICHE BAULICHEN Gewerbegebiet Industriegebiet SONDERBAULICHEN Sondergebiete der Erholungscharakter Sondergebiete der Erholungscharakter Sondergebiete der Erholungscharakter
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) 0.5 Geschosflächenzahl (GFZ) 0.6 Raumzahl (RMZ) TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) OK Oberkante der baulichen Anlage LH Lichte Höhe der Durchfahrt	O offene Bauweise A mit Einzelhäuser zulässig D mit Doppelhäuser zulässig H mit Hausgruppen zulässig G mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig b geschlossene Bauweise M Mauer Baum Baugrenzen	ID im als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach AS Dachneigung L Lichte Höhe der Durchfahrt Mauer
VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE Öffentliche Parkfläche Fußweg Radweg Straßenbahn Straßenbegrenzungslinien Binnen oder Ein- u. Ausfahrten Straßenbahn Ein- und Ausfahrten	GEMEINDEPARKFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Sportplatz Post	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Sportplatz Anlage Freizeit Sportplatz FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Stellplätze Teilgaragen Gemeinschaftspragen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftspragen Luftraumgrenze zugewiesener Versorgungsrichter Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugewiesen Fläche für besondere Vorkehrungen Lärmschutzwand Lärmschutzwand	Bäume zu pflanzen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bäume zu erhalten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (Transformator)	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzzone Wasserfläche Fläche für Fahrten Hochspannungseleitungen mit Schutzstreifen Produktions- oder Lagerflächen zu befestigende Gebäude
<p>1. Planungsrechtliche Festsetzungen Die Ausnahmen des § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind gemäß § 1 (6) I BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden. Stellplätze und Garagen sind nur an den hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BaunVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur offene Schwimmbecken zulässig.</p> <p>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBAuG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBAuG vom 28.11.1980 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 289) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Baukörpergestaltung a) Außenwände Sämtliche Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendung, rot bis braun auszuführen. Andere Materialien, wie Schiefer, Beton oder Holz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie nicht in der Fassadengestaltung dominieren. b) Höhenlage der baulichen Anlagen Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKE) der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage liegen. Ein Drempl ist bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. c) Dächer Für die Dachdeckung sind Pflanzen zu verwenden. Dachanschnitte sind nur in den der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachflächen zulässig. Dachgauben sind generell zulässig. Die Gesamtfläche der Dachgauben und Dachanschnitte darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. d) Garagen Die Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten. Soweit sie nicht in den Baukörper integriert sind, ist ein flach geneigtes Dach vorgeschrieben.</p> <p>Außenanlagen a) Einfriedigungen An den im Plan gekennzeichneten Grenzen ist als Einfriedigung nur ein Rasenkantstein zugelassen. Sonstige Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,80 m hoch als Hecke, Holzzaun oder Ziegelmauer zulässig. Zwischen den Hausgärten und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie zur öffentlichen Grünfläche sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen, ebenfalls 0,80 m hoch, zulässig. Terrassenentwürfe sind jeweils hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Ziegelmauer max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten. b) Stellplätze Kegelempfänger- und Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster oder sonstigem Kleinpflaster zu befestigen und an die Kanalisation anzuschließen. Stellplätze können mit brackent Pergolen überdacht werden. c) Mülltonnenstellplätze Mülltonnenstellplätze sind in den Baukörper zu integrieren.</p> <p>3. Nachrichtliche Übernahme Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Broichhof.</p> <p>4. Hinweis Die Vorschriften des Landesgesetzes über die Genehmigung von Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, sind zu beachten (§ 46 FbG).</p>		
<p>Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 217 Steinhausstraße/Broichstraße</p>		
<p>Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Basistext) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>		

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 217
– Steinhausstraße/Broichstraße –

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.02.1984 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

Stellplätze und Garagen sind nur an den hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur offene Schwimmbecken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendung, rot bis braun auszuführen. Andere Materialien, wie Schiefer, Beton oder Holz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie nicht in der Fassadengestaltung dominieren.

b) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKE) der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage liegen. Ein Dremmel ist bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

c) Dächer

Für die Dacheindeckung sind Pfannen zu verwenden.

Dacheinschnitte sind nur in den der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachflächen zulässig.

Dachgauben sind generell zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

d) Garagen

Die Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten. Soweit sie nicht in den Baukörper integriert sind, ist ein flach geneigtes Dach vorgeschrieben.

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

An den im Plan gekennzeichneten Grenzen ist als Einfriedigung nur ein Rasenkantstein zugelassen.

Sonstige Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,80 m hoch als Hecke, Holzzaun oder Ziegelmauer zulässig.

Zwischen den Hausgärten und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie zur öffentlichen Grünfläche sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen, ebenfalls 0,80 m hoch, zulässig. Terrassentrennwände sind jeweils hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Ziegelmauer max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

b) Stellplätze

Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster oder sonstigen Kleinpflaster zu befestigen.

Stellplätze können mit berankten Pergolen überdacht werden.

c) Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind in den Baukörper zu integrieren.

3. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Broichhof.

4. Hinweis

Die Vorschriften des Landesforstgesetzes über die Genehmigung von Anlagen mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, sind zu beachten (§ 46 FoG).