

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222
- Gewerbegebiet Bonner Straße -
Gestaltungssatzung

Aufgrund des § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.07.1976 (GV. NW. S.264), in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 01.10.1979 (GV. NW. S.599) hat der Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung vom 30.10.1981 folgende Satzung beschlossen (die Begründung ist als Anlage beigefügt):

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 - Gewerbegebiet Bonner Straße - werden nachfolgende Vorschriften für die Gestaltung erlassen:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als Massivwände oder in Skelettbauweise mit Verblendung der Ausfachung auszuführen.

Gebäude in Leichtbauweise mit ausschließlich verbretterten Außenwänden sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zur zweckgebundenen Lagerung von bestimmten Materialien eine solche Bauweise erforderlich ist.

Dächer

Für Wohn- und Bürogebäude sind Flach- und Pultdächer oder Satteldächer mit 30° Neigung vorgeschrieben. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempele sind bei Wohn- und Bürogebäuden nicht gestattet.

Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur im Abstand von 7,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, die seitlichen Einfriedigungen sind nur hinter der straßenseitigen Einfriedigung zulässig.

Entlang der B 9, der A 57 und des Weges 51 sowie auf der Grenze zu öffentlichen Grünflächen ist eine lückenlose Einfriedigung von 2 m ohne Öffnungen vorgeschrieben.

§ 2

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

Neuss, den 31.3.1982

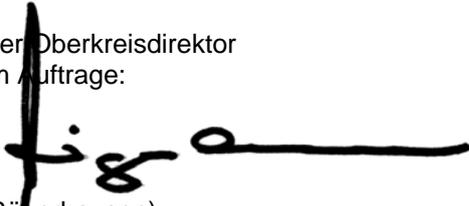



Bürgermeister
Dusend

Diese Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Grevenbroich, den 04. Nov. 1982

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:



(Bögerhausen)
Ltd. Kreisbaudirektor

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 1.10.1979 (GV. NW. S.594), in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung vom 7.4.1981 (GV. NW. S. 224), ist diese Satzung am 13.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuss, den 18.10.83



Herm. W. Thywissen
Oberbürgermeister



Begründung

zur Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222

- Gewerbegebiet Bonner Straße -

Die Festsetzungen dienen dem Zweck, eine geordnete Bebauung dieses großen Gewerbegebietes zu erreichen. Durch eine Mindestanforderung an die Qualität des Fassadenmaterials soll eine Bebauung in "Wild-West-Manier" verhindert werden.

Bestimmte Dachformen sind für Wohn- und Bürogebäude vorgeschrieben, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Bauform zu erreichen. Auf eine Festsetzung für Produktions- und Lagergebäude wurde verzichtet, da hierdurch eine möglicherweise zu starke Restriktion für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstehen könnte. Es wird davon ausgegangen, daß Wohn- und Bürogebäude vorzugsweise entlang den Straßen angeordnet werden, so daß die Einheitlichkeit der Gebäudeform vom öffentlichen Straßenraum aus gewährleistet ist.

Da zur Sicherung der Grundstücke eine allseitige Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig ist, muß die straßenseitige Einfriedigung mindestens 7,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der ein Pflanzgebot für diese Grundstücksstreifen vorsieht, wird so ein großzügig gestalteter Straßenraum erreicht.

Um einen dichten Pflanzstreifen im öffentlichen Grün gewährleisten zu können, der nicht durch Trampelpfade durchschnitten wird, sind entlang der Grenzen zu diesen Grünflächen keine Öffnungen in der Einfriedigung zugelassen. Die Festsetzung der lückenlosen Einfriedigung entlang der B 9 und der A 57 ist eine Forderung des Straßenbaulastträgers, die in der Satzung übernommen wurde.

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß an Anforderungen zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes. Die Satzung orientiert sich an bereits bebauten Gewerbegebieten. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke ist durch diese Satzung nicht zu befürchten, da sie weitgehende Gestaltungsfreiheit gewährt und die besonderen Erfordernisse eines Gewerbegebietes berücksichtigt werden.

Diese Begründung hat dem Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom *30.10.1981* über die Gestaltungssatzung zugrunde gelegen.

Neuss, den *5.8.82*

Herm. Thywissen


Herm.-W. Thywissen
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 222
- Gewerbegebiet Bonner Straße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 25.06.1982 Es gilt die BauNVO 1977*

Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) Die gemäß § 8 (3) 1 der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 2 der BauNVO allgemein zulässig.
- b) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- c) Gemäß § 17 (5) der BauNVO können im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- d) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- e) Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 der BauNVO gegliedert:
 - 1. Generell zulässig sind Betriebe, die in der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.7.1974 (MBL. NW. 1974 S. 992), geändert durch Runderlaß vom 2.11.1977 (MBL. NW. S. 1688) unter den lfd. Nrn. 208 – 211 (Abstandklasse X) aufgeführt sind.
 - 2. Nicht zulässig sind Betriebe, die in der Abstandliste zum o. g. Runderlaß unter den lfd. Nrn. 1 – 46 (Abstandklasse I – IV) aufgeführt sind.
 - 3. Zulässig sind Betriebe, welche die im o. g. Erlaß festgelegten Abstände nicht unterschreiten.
 - 4. Ausnahmsweise sind Betriebe einer höheren Abstandsklasse zulässig, wenn der ansiedlungswillige Betrieb die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachweist oder wenn nach neueren Erkenntnissen der Störungsgrad eine Verringerung des Abstandes zuläßt.
- f) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 des BBauG werden die im Plan dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die folgenden Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Danach ist
 - A. Für die 7,50 m tiefen Grundstücksstreifen entlang den Erschließungsstraßen folgende Grünstaltung vorgeschrieben:
 - 1. Im 2,50 m tiefen Streifen, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze, sind durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten bodenständige Laubgehölze zur Abpflanzung der dahinter anschließenden Einfriedigungen bzw. Gebäude anzupflanzen.
 - 2. Der restlich verbleibende 5 m tiefe Streifen bis zur Straßenbegrenzungslinie ist durchgehend bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten als Rasenfläche oder bodendeckende Pflanzung anzulegen.
 - 3. In dem o. g. insgesamt 7,50 m tiefen Streifen sind bodenständige Alleebäume – Hochstämme, Mindeststammumfang 18/20 cm, mindestens ein Baum auf 20 m Frontbreite, mindestens 1 Baum pro Grundstück anzupflanzen.
 - 4. Zusätzlich zur unter 3. genannten Baumpflanzungen sind baumartig, gewachsene bodenständige Gehölze, mindestens 2,00/2,50 m hoch, eine Dreiergruppe auf 20 m Grundstücksbreite, bei Grundstücken unter 20 m Frontbreite jedoch mindestens eine Dreiergruppe pro Grundstück, anzupflanzen.

B. Für den 20 m Bereich auf den Baugrundstücken entlang der B 9 (Bonner Straße) wird nachfolgende Grüngestaltung vorgeschrieben:

Rasenflächen und eine Abpflanzung entlang der Straße mit bodenständigen Baum- und Strauchgruppen in lockerer Gruppierung.

- g) Gemäß § 9 (1) 24 des BBauG wird als Vorkehrung gegen einen zu starken Wasserentzug des Untergrundes vorgeschrieben, die Abwässer der Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern. Zur Sicherung gegen Verschmutzung des Grundwassers sind alle befahrbaren Flächen einzufassen und an das Entwässerungsnetz anzuschließen.
- h) Gemäß § 9 (1) 3 des BBauG wird als Mindestgröße der Grundstücke 1.500 qm festgesetzt.

Vermerk: Das Plangebiet südlich des Elvekumer Weges liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren die wasserrechtlichen Vorschriften nicht; die einschlägigen Genehmigungsverfahren sind zu beachten.

Festsetzungen tlw. geändert durch Beb. Plan Nr. 222/1

Zu diesem Plan gehört eine eigenständige Gestaltungssatzung

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 222/1
- Gewerbegebiet Bonner Straße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 30.03.1991 Es gilt die BauNVO 1977*

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5 und 9) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie entweder der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen, wie z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt.