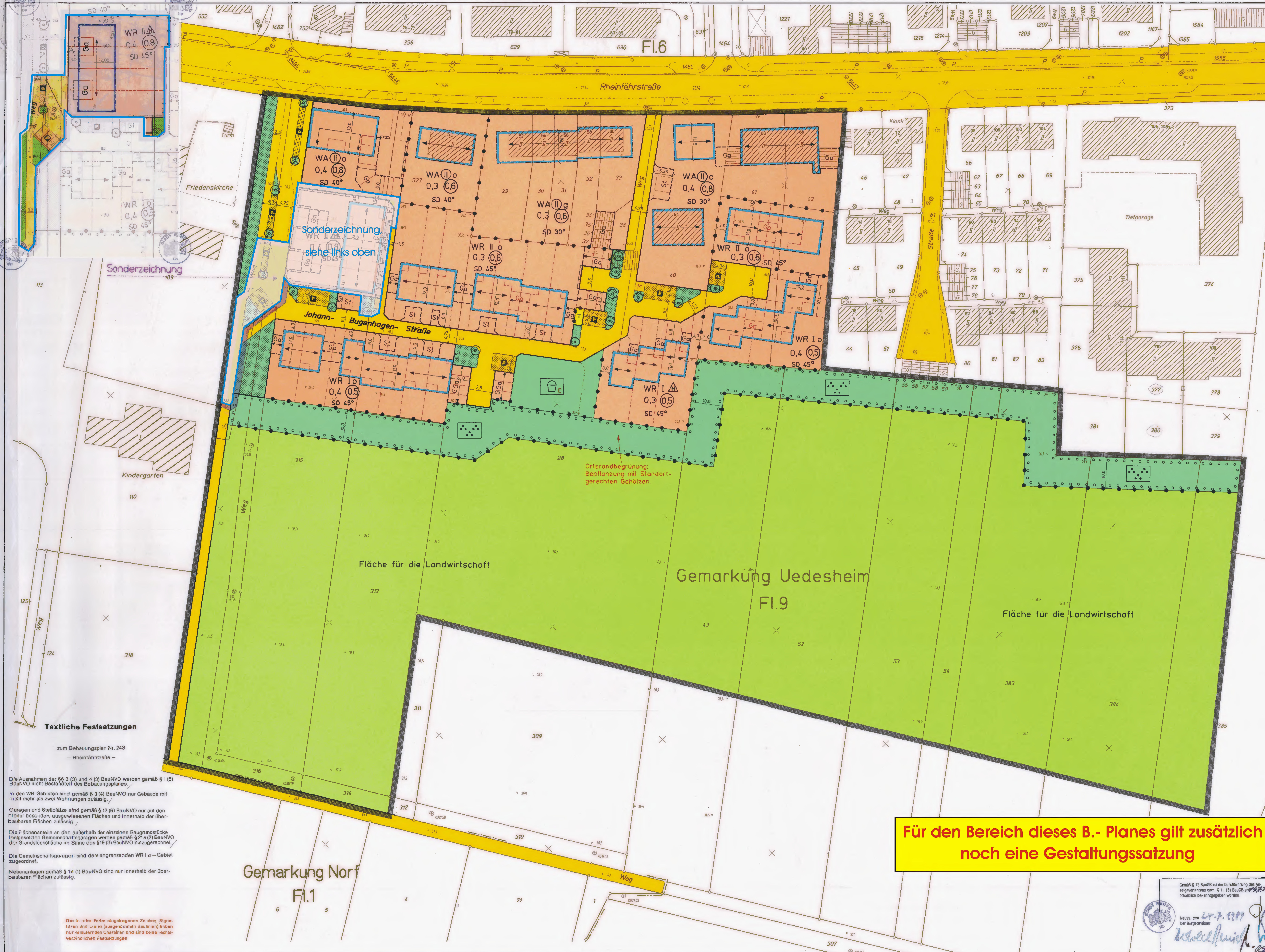

Für den Bereich dieses B.- Planes gilt zusätzlich noch eine Gestaltungssatzung

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 243

Gemäß dem Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der zur Zeit gültigen Fassung, dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), der Bauordnung NW § 81.

-Rheinfährstraße-

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: Februar 1987

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.

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude — Kreisgrenze
Wirtschaftsgebäude — Gemarkungsgrenze
Garage — Flurgrenze
Zahl der Vollgeschosse — Flurstücksgrenze
Böschung — 135 Flurstücksnummer (Beispiel)
— Nutzungsgrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN
WS -Kleinsiedlungsgebiet
WR -Reines Wohngebiet
WA -Allgemeines Wohngebiet
WB -Besonderes Wohngebiet

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
GE -Gewerbegebiet
GI -Industriegebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

SONDERBAUFLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Fläche für besondere Vorkehrungen (gem. §9(1)24 BBauG)
Lärmschutzwall (gem. §9(1)24 BBauG)
Lärmschutzwand (gem. §9(1)24 BBauG)

Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzzone
Wasserfläche
Fläche für Bahnanlagen
Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen (Preußisches Enteignungsgesetz vom 11 06 1874)
Planfeststellung nach dem FStr.G.
SAN Sanierungsgebiet
Sanierungsgebietsgrenze
Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
zu beseitigende Gebäude

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 7.9.1988
Der Stadtdirektor
Erster Beigeordneter — i.A. Leiter des Planungsamtes

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 1.9.1988
Der Stadtdirektor
i.A.
Dezernent — i.A. Ltd. Vermessungsdirektor

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung, Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Neuss, den 1.9.1988
Der Stadtdirektor
I.A.
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 13.3.1987 bis 19.3.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 7.3.1987

Neuss, den 7.3.1989
Der Stadtdirektor

2

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.9.1988 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 21.9.1988 bis 21.10.1988 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Neuss, den 7.3.1989
Der Stadtdirektor

3

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 16.12.1988 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. (siehe Sonderzeichnung)

Neuss, den 9.3.1989
Der Bürgermeister In Vertretung

4

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW i.V. mit § 28 GO NW am 16.12.1988 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 9.3.1989 In Vertretung
Der Bürgermeister

5

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Dringlichkeitsentscheidung des Hauptausschusses vom 23.06.1986 aufgestellt worden.
Der Rat der Stadt Neuss hat die Dringlichkeitsentscheidung Nr. 72 am 04.07.1986 bestätigt.
Die Aufstellung wurde am 01.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den 9.3.1989 In Vertretung
Der Bürgermeister

1

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB am 14.7.1989 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 24.7.1989
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
(siehe Verfügung vom 20.06.1989
Az.: 35.2-12.23).
Düsseldorf, den 20.06.1989
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Feldvgl. v. 11. 3. 1987

243

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 243

— Rheinfährstraße —

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

In den WR-Gebieten sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächenanteile an den außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden gemäß § 21a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

Die Gemeinschaftsgaragen sind dem angrenzenden WR I o – Gebiet zugeordnet.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 243
- Rheinfährstraße -

<u>Redaktionelle Anmerkung:</u> *Rechtskraft 14.07.1989* *Es gilt die BauNVO 1977*

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

In den WR-Gebieten sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächenanteile an den außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden gemäß § 21 a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

Die Gemeinschaftsgaragen sind dem angrenzenden WR I o – Gebiet zugeordnet.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zu diesem Plan gehört eine eigenständige Gestaltungssatzung.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243
- Rheinfährstraße -
Gestaltungssatzung

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GV NW S. 342) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BauO NW vom 26.06.1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243 - Rheinfährstraße - am 10.06.1988 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 243 - Rheinfährstraße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschliessungsanlage, zulässig. Ein Drempel ist nur zulässig in den WR-II-Gebieten. Er darf max. 0,60 m hoch sein.

In den WR-II-Gebieten ist das oberste Vollgeschoß mit geneigten Dachflächen zu errichten.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Dächer

Für die Dacheindeckung sind Pfannen, rot bis braun, zu verwenden. Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen größer als 40°. Es sind nur Einzelgauben max. 1,5 m breit zu errichten. Die Summe der Dachaufbauten darf 3/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen und die freistehenden Einzelgaragen müssen die Dachform des Wohnhauses übernehmen. Für Garagengruppen ist auch jeweils einheitlich ein Pultdach zulässig.

§ 3

Außenanlagen

Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.
An den Grenzen zwischen Wohngärten und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine 1,60 m hohe Einfriedigung als Mauer in gleichem Material und gleicher Farbe wie das Wohnhaus oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung zugelassen.
Sonstige Einfriedigungen sind als Hecke oder in Holz max. 0,80 m hoch zulässig.
Terassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Mauer im gleichen Material und in gleicher Farbe wie das Wohnhaus max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch zu errichten.

Mülltonnenstandplätze

Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

Stellplätze

Stellplatzflächen sind zu pflastern oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Eine Überdachung in Form einer Holzpergola ist zulässig.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem auf die Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft. 07.11.1990

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 10.06.1988 gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

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

Die Gestaltungssatzung sowie der Bebauungsplan Nr. 243 - Rheinfährstraße -, für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegen im Planungsamt der Stadt Neuss, Michaelstr. 50, 4. Etage, Zimmer 408, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht offen:

Montag bis Mittwoch	von	8.30 Uhr bis 13.00 Uhr
	und von	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von	8.30 Uhr bis 13.00 Uhr
	und von	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
sowie Freitag	von	8.30 Uhr bis 13.00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 Stadtdirektor 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, den 7. 11. 1990

Dr. Bertolt Reinartz
Bürgermeister