

Gemarkung Holzheim

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die gemäß § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) i. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind in reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Gärten und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Lärmschutz
Die Grundstücke Kapellener Straße 12-24 werden wegen des von der Kapellener Straße ausgehenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) 24 BBauG als „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz von Lärmbelastungen“ im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgesetzt. An den seitlichen und zur Straße liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmpegel (L_{eq}) der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauO NW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 284) 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. 228) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände
Sämtliche Außenwände sind in Ziegeln- oder Ziegelverblende, weißer Putz, Beton, Schiefer, Putz oder Holz zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer
Dachaufbauten und Drampel sowie Dachanschnitte sind bei 2-geschossigen Baukörpern nicht gestattet. Bei 1-geschossigen Gebäuden sind Drampel bis zu 0,60 m Höhe und Dachaufbauten sowie Dachanschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufbreite zulässig.

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe der 1-geschossigen Bebauung darf 0,60 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Bei der 2-geschossigen Bebauung ist die Sockelhöhe auf 0,30 m begrenzt. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Gärten
Die im Plan ausgewiesenen Gartengruppen sind insgesamt einheitlich in Ziegeln- oder Ziegelverblende mit Flachdach und Innenentwässerung zu errichten. Die Dachflächen sind zu bepflanzen. Die Einzel- und Doppelgärten sind in Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten und müssen sich diesem in Material und Farbe anpassen.

Einfriedigungen
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenrandstein zu begrenzen.
Straßenseitig: Holzzaun, 0,80 m hoch.
Rückwärtig und seitlich Einfriedigungen zwischen Hausgärten: Holzzaun oder Maschendrahtzaun, 0,80 m hoch.
Terrassenränder sind gruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasteilung oder Mauerwerksscheibe max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang gestattet.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserverswerkes Neuss-Wengert.

STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 270

Maßstab 1:500

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. 4/1970.

Bestandsgaben		Art der baulichen Nutzung	
Wohngebiete	----- Kreisgrenze	WS - Kleinsiedlungsgebiet	GE - Gewerbegebiet
Wirtschaftsgebiete u. Garagen	----- Gemarkungsgrenze	WA - Reines Wohngebiet	GI - Industriegebiet
I - IV Zahl der Vollgeschosse	----- Flurgrenze	WA - Allgemeines Wohngebiet	
Böschung	----- Flurstücksgrenze	GE - Gewerbegebiet	
Wasserflächen	125 Flurstücksummer (besetzt)	GE - Gewerbegebiet	
350 Höhen über NN	----- Nutzungsgrenze	MD - Darfgebiete	SW - Wochenendauslastungsgebiete
		MI - Mischgebiete	SO - Sondergebiete
		MK - Kerngebiete	
Bauweise, Baufolien u. -grenzen		Maß der baulichen Nutzung	
offene Bauweise	FD - Flächendach	III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.	SD - Satteldach	III/V - Mindest- u. Höchstgrenze	
nur Einzelhäuser zulässig	WD - Walmdach	III - Zahl der Vollgeschosse zwingend	
nur Einzelgruppen zulässig	45° - Dachneigung (Dachstuhl)	ID - ein als Vollgesch. anzurechnendes Dachgeschoss	
geschlossene Bauweise	Flurstück	0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)	
Beutonen	----- (siehe Text: Festsetzung)	0,6 - Geschosflächenzahl (GFZ)	
Begrenzen		1,3 - Baumassenzahl	
Verkehrsmittel		Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
Straßenverkehrsflächen		GEMEINBEDARFSFLÄCHE	
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)		Kirche	
Straßenbahn		Schule	
Straßenbahntrasse		Kindergarten	
Zu- und Ausfahrtsbreite		Post	
Öffentliche Parkflächen			
Straßenbahnplan			
Leitlinien (Vorschlag)			
H - Haltestelle			
Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		Sonstige Festsetzungen	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE		Plangebietsgrenze	
Spielplatz		Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	
Anlage		Garagen	
Friedhof		Gemeinschaftsgaragen	
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		Stellplätze	
		Freizeitanlagen	
		Eis- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Grundstücken	
		Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Kreiswerke GV	
		Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	
		Fläche für besondere Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBauG	
		Bäume zu erhalten	
		Bäume zu pflanzen	
		Flächen für Versorgungsanlagen	

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 25.4.80
Vergrößerung - Kopie der amtlichen Karte
i. V. *[Signature]*
Stadtdirektor
Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 25.4.1980
Der Oberstadtdirektor
i. A. *[Signature]*
Lfd. Vermessungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.4.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 26.4.1980 öffentlich bekanntgemacht.
Neuss, den 25.4.80
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25.4.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 26.4.1980 öffentlich bekanntgemacht.
Neuss, den 25.4.80
Der Oberstadtdirektor
[Signature]

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 25.4.1980 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 25.4.80
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.7.1981 erteilt worden.
Neuss, den 23.7.81
Der Regierungspräsident
im Auftrage
[Signature]

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.7.1981 erteilt worden.
Neuss, den 23.7.81
Der Regierungspräsident
im Auftrage
[Signature]



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 270
-Holzheim, Kanutenstraße-

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 20.10.1982 Es gilt die BauNVO 1976

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) der BauNVO sind in reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Lärmschutz

Die Grundstücke Kapellener Straße 12-24 werden wegen des von der Kapellener Straße ausgehenden Verkehrslärm gemäß § 9 (1) 24 BbauG als „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz von Lärmbelastigungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. An den seitlichen und zur Straße liegenden Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

In den Aufenthaltsräumen von Gebäuden dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauO NW 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. 229) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, rot bis braun, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Drempele sowie Dacheinschnitte sind bei 2-geschossigen Baukörpern nicht gestattet. Bei 1-geschossigen Gebäuden sind Drempele bis zu 0,60 m Höhe und Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge zulässig.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind insgesamt einheitlich in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach und Innenentwässerung zu errichten. Die Dachflächen sind zu bekiesen.

Die Einzel- und Doppelgaragen sind in Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten und müssen sich diesem in Material und Farbe anpassen.

Einfriedigungen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem *Rasenkantstein* zu begrenzen.

Straßenseitig: Holzzaun, 0,80 m hoch.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten:

Holzzaun oder Maschendrahtzaun, 0,80 m hoch.

Terrassentrennwände sind gruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerksscheibe max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang gestattet.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weingart.