





# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 275  
- Grefrath Nordost -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 1.10.1996 Es gilt die BauNVO 1990

## 1. Wohnen

### 1.1. Art der Nutzung

In den WR-Gebieten werden die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den WA-Gebieten werden von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Als Nebenanlagen sind nur Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der dreigeschossigen Bebauung auf 9 m, jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

## 2. Lärmbelastigungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

- Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'Wres für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.
- Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmschutzbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'Wres für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

### 3. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind mit Ausnahme der Hausgrundstücke an der Ostseite der Wachtelstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 20, sowie an der Westseite der Wachtelstraße Haus Nr. 17, 17a und 19, folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### 3.1. Private Flächen

Tiefgaragen sind mit Substrataufbau in geeigneter Stärke (Einzelfallnachweis) vollständig zu überdecken und mit Sträuchergruppen und Wieseneinsaat zu begrünen. Je 200qm Tiefgaragendachfläche ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

Zugänge und Zufahrten sowie die PKW Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen wie Car-Ports, Mülltonnenstandplätze, Mauern etc. sind dauerhaft mit geeigneten Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.

Auf den an die östliche Plangebietsgrenze anrainenden Grundstücken ist in der jeweiligen Grundstücksbreite innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine zweireihig versetzte Pflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. Es sind Bäume II. Ordnung als Heister von 1,75 – 2,0 m Höhe der Arten Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn Traubenkirsche, Eberesche oder Wildobstbäume und Sträucher von mindestens 0,8 – 1,2 m Höhe der Arten Weißdorn, Liguster, Hasel oder Schlehe zu verwenden.

Auf den sonstigen Grundstücken ist je 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubgehölz als Baum mit 12/14 cm Stammumfang oder als Heister von 1,75-2,0 m Höhe der standortheimischen Arten wie Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche, Eberesche oder Obstbaumhochstämme anzupflanzen und zu erhalten. Die im Norden des Plangebiets festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

#### 3.2. Öffentliche Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 167 standortheimische Laubbäume mit 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen. Es sind folgende Baumarten zu verwenden: Spitzahorn, Esche, Eberesche, Stieleiche, Traubeneiche oder Sommerlinde.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation wie folgt zu bepflanzen:

- je 200 qm Fläche ein Baum I. Ordnung als Hochstamm/Stammbusch mit mindestens 16/18 cm Stammumfang der Arten Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Esche und ein Baum II. Ordnung als Heister von 2,0-2,25 m Höhe der Arten Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche und
- je 2 qm Fläche ein mindestens 0,8-1,2 m hoher Strauch als Landschaftsgehölz der Arten Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe oder Hundsrose.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 65 standortheimische Bäume mit 18/20 cm Stammumfang der Arten Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche oder Eberesche zu pflanzen.

Auf den Lärmschutzwällen sind mindestens 0,8-1,2 m hohe Sträucher der Arten Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe oder Hundsrose in einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen.

### 3.3. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen ist über Muldenversickerung, Rohrrigolenversickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten.

Die Versickerung über Rohrrigolen bzw. Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerks Broichhof.

# **Satzung**

der Stadt Neuss vom 18.10.1996  
über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275  
- Grefrath-Nordost - (Gestaltungssatzung)

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, 532) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 - Grefrath-Nordost - am 18.10.1996 die folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 - Grefrath-Nordost -.

## **§ 2**

### **Baukörpergestaltung**

#### Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte 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 0,3 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

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

#### Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben in einer Breite von maximal 1,5 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### Garagen

Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten. Garagentruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.

## **§ 3**

### **Außenanlagen**

#### Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (= Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Zum Schutz der Wohngärten sind Einfriedigungen an den hinteren Grundstücksgrenzen und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (ausgenommen Vorgärten) in Form von maximal 1,5 m hohen und 0,5 m breiten lebenden Hecken der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster oder Eibe oder in Form von hinterpflanzten, maximal 1,5 m hohen Holzzäunen zulässig. Einfriedigungen der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in gleicher Ausführung zulässig.

Terrassentrennwände sind als berankte Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zulässig.

#### Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellröcken oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen.