





BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Garage</li> <li>Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Böschung</li> <li>Baum</li> <li>Laternen</li> <li>Höhen über NN</li> <li>Kanalabschnitt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freizeitzonen</li> <li>Gemeinschaftszonen</li> <li>Flurwidlungszonen</li> <li>Flurwidlungszonen (neuen)</li> <li>Nutzungsgrenzen</li> <li>Zaun</li> <li>Hecke</li> <li>Mauer</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnbauzone</li> <li>WV - Kleingartenzone</li> <li>WV - Flurzone</li> <li>WA - Allgemeines Wohngebiet</li> <li>WB - Besondere Wohngebiete</li> <li>GEMISCHTE BAUGEBIETE</li> <li>MD - Dorfgemeinschaft</li> <li>MI - Mischgebiet</li> <li>MK - Kerngebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GEWERBLICHE BAUGEBIETE</li> <li>GE - Gewerbegebiet</li> <li>GI - Industriegebiet</li> <li>SO - Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (gem. § 10 BauB)</li> <li>SO - Sonstige Sondergebiete § 11 BauB</li> </ul>

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>III/V - Anzahl der Vollgeschosse</li> <li>III - Mindest- u. Höchstgrenze</li> <li>III - Zahl der Vollgeschosse zwingend</li> <li>0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>0,8 - Geschossflächenzahl (GFZ)</li> <li>1,3 - Baumassenzahl (BMZ)</li> <li>TH - Traufhöhe (Höchstgrenze)</li> <li>FH - Firsthöhe (Höchstgrenze)</li> <li>OK - Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)</li> <li>LH - Lichte Höhe der Durchfahrt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o - offene Bauweise</li> <li>o - nur Einzeihäuser zulässig</li> <li>o - nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>o - nur Hausgruppen zulässig</li> <li>o - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>g - geschlossene Bauweise</li> <li>b - besondere Bauweise (siehe Text Fees.)</li> <li>o - Baulinien</li> <li>o - Baugrenzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ID - ein als Vollgeschoss anerkanntes Baugeschoss</li> <li>FD - Flachdach</li> <li>SD - Satteldach</li> <li>PD - Putzdach</li> <li>45° - Dachneigung (neuen)</li> <li>o - Art der Einriedung (Vorgärten)</li> <li>o - Mauer (siehe Text Fees.)</li> </ul>

VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>o - öffentliche Parkfläche</li> <li>o - Fußgängerbereich</li> <li>o - Radweg</li> <li>o - Straßengrün</li> <li>o - Straßenbegrenzungslinien</li> <li>o - Ein- und Ausfahrten</li> <li>o - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt</li> <li>o - Straßenbahn, geplant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o - Kirche</li> <li>o - Schule</li> <li>o - Sportplatz</li> <li>o - Spielplatz</li> <li>o - Anlage</li> <li>o - Friedhof</li> <li>o - Sportplatz</li> <li>o - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</li> <li>o - FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o - öffentliche Grünfläche</li> <li>o - Spielplatz</li> <li>o - Anlage</li> <li>o - Friedhof</li> <li>o - Sportplatz</li> <li>o - FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</li> <li>o - FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT</li> </ul>

SONSTIGE PLANZEICHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>o - Blume zu pflanzen</li> <li>o - Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</li> <li>o - Blume zu erhalten</li> <li>o - Umpflanzung von Flächen mit Bäumen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</li> <li>o - FLÄCHE FÜR VERSORGENSANGELAGEN</li> <li>o - Trichtermarkierung</li> <li>o - Gasseinmündung</li> <li>o - Sanierungsgebiet</li> <li>o - Sanierungsgebietsgrenze</li> <li>o - Eintragung in die Denkmalliste</li> <li>o - zu beseitigende Gebäude</li> </ul>

NACHRICHTL. ÜBERNAHME
<ul style="list-style-type: none"> <li>o - Landschaftsschutzgebiet</li> <li>o - Wasserschutzzone</li> <li>o - Wasserfläche</li> <li>o - Fläche für Bahnanlagen</li> <li>o - Hochspannungseleitungen mit Schutzstreifen (Planveränderung)</li> <li>o - Planfeststellung nach dem FStB-G</li> <li>o - Sanierungsgebiet</li> <li>o - Eintragung in die Denkmalliste</li> <li>o - zu beseitigende Gebäude</li> </ul>

<p>Der Entwurf: Stadtplanungsausschuss Neuss, den 22.4.1991</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 3.04.1991</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---

<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---

<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---

<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---

<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---

<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Neuss, den 26.2.1992</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	---

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 287 - Viersener / Kaarster Straße

Die gem. § 3 (3) Satz 1, § 4 (3) Nr. 4 und 4a (3) BauNutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4a (4) BauNVO sind im besonderen Wohngebiet oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur Gartenhäuschen oder Geräteräume auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 6 m² nicht überschreiten.

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bei der viergeschossigen Bebauung auf 16,0 m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 13,5 m, bei der zweigeschossigen Bebauung auf 10,0 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind. Die Fläche der Stellplätze ist nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenteil befestigt sind.

Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind von den jeweils angrenzenden Wohnflächen erschlossenen Baugrundstücken zugeordnet. Die Flächenanteile an den festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind gemäß § 21a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten besonderen Bauweise werden die Gebäude mit Grenzabstand an einer Seite errichtet, an der anderen seitlichen Grenze muß angebaut werden.

Gemäß § 23 (2) BauNVO ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50m von der Baulinie zulässig, sofern es der Gliederung der Fassade dient.

Gem. § 9 (1) 24 BauB sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w res für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.

liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w res für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.

liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

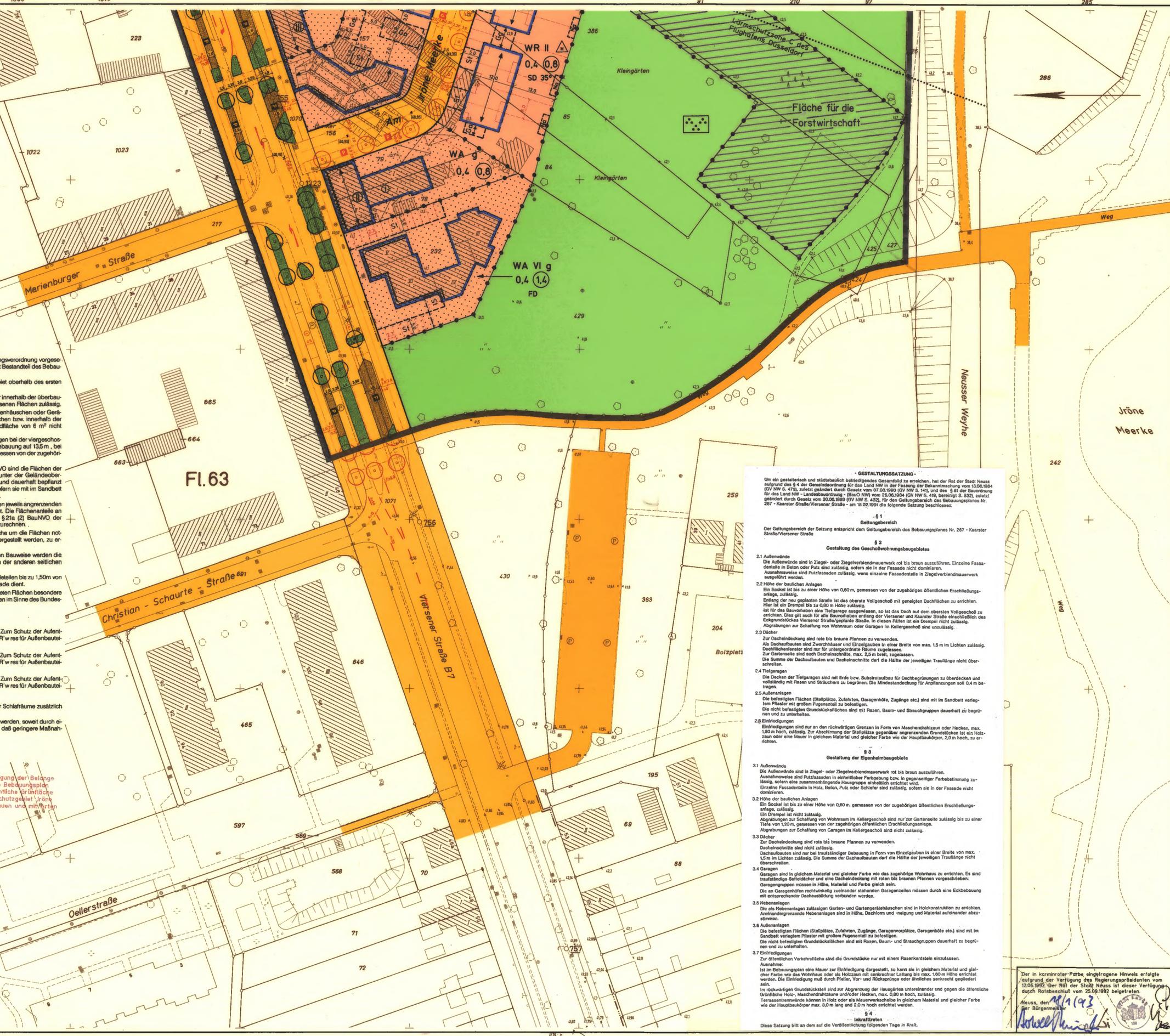
Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

Hinweis:

Im Hinblick auf eine weitergehende Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ist die im Bebauungsplan festgesetzte, größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche in Überleitung zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet Viern Meerke natur- und landschaftsgerecht auszubauen und mit Pflanzen der potentiellen Vegetation zu bepflanzen.

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



GESTALTUNGSATZUNG

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 414), und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, berichtigt S. 552), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1989 (GV NW S. 432), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 - Kaarster Straße/Viersener Straße - am 15.02.1991 die folgende Satzung beschlossen:

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 287 - Kaarster Straße/Viersener Straße

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Gestaltung des Geschosswohnungsbaubereiches

2.1 Außenwände Die Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverblendsmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Beton oder Putz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Ausnahmen sind Putzfassaden zulässig, wenn einzelne Fassadenteile in Ziegelverblendsmauerwerk ausgeführt werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Entlang der neu geplanten Straße ist das oberste Vollgeschoss mit geneigten Dachflächen zu errichten. Hier ist ein Drempe bis zu 0,30 m Höhe zulässig. Ist für das Bauvorhaben eine Tiefgarage ausgewiesen, so ist das Dach auf dem obersten Vollgeschoss zu errichten. Dies gilt auch für alle Bauvorhaben entlang der Viersener und Kaarster Straße einschließlich des Eckgrundstücks Viersener Straße/gerade Straße. In diesen Fällen ist ein Drempe nicht zulässig. Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

2.3 Dächer Zur Dachdeckung sind rote bis braune Platten zu verwenden. Als Dachbauteile sind Zwerchhäuser und Einzelgäuben in einer Breite von max. 1,5 m im Lichten zulässig. Dachbalken sind nur für untergeordnete Räume zuzulassen. Zur Gartenseite sind auch Dachschritte, max. 2,5 m breit, zulässig. Die Summe der Dachbauten und Dachschritte darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

2.4 Tiefgaragen Die Dächer der Tiefgaragen sind mit Erde bzw. Substrataufbau für Dachbegrünungen zu überdecken und vollständig mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Die Mindestentfernung für Anpflanzungen soll 0,4 m betragen.

2.5 Außenanlagen Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Garagenhöfe, Zugänge etc.) sind mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenteil zu befestigen. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Rasen, Baum- und Strauchgruppen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

2.6 Einfriedigungen Einfriedigungen sind nur an den rückwärtigen Grenzen in Form von Mauerwerk, Hecken, max. 1,50 m hoch, zulässig. Zur Abschirmung der Stellplätze gegenüber angrenzenden Grundstücken ist ein Holzzaun oder eine Mauer in gleicher Höhe und gleicher Farbe wie der Hauptbauteil, 2,0 m hoch, zu errichten.

§ 3 Gestaltung der Eigenheimbaubereiche

3.1 Außenwände Die Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverblendsmauerwerk rot bis braun auszuführen. Ausnahmen sind Putzfassaden in einheitlicher Farbgebung bzw. in gegenseitiger Farbabstimmung zulässig, sofern eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich errichtet wird. Einzelne Fassadenteile in Holz, Beton, Putz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Ein Drempe ist nicht zulässig. Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoss sind nur zur Gartenseite zulässig bis zu einer Tiefe von 1,20 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage. Abgrabungen zur Schaffung von Garagen im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

3.3 Dächer Zur Dachdeckung sind rote bis braune Platten zu verwenden. Dachschritte sind nicht zulässig. Dachbauten sind nur bei traufseitiger Bebauung in Form von Einzelgäuben in einer Breite von max. 1,5 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachbauten darf die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

3.4 Garagen Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie das zugehörige Wohnhaus zu errichten. Es sind traufseitige Satteldächer und eine Dachdeckung mit roten bis braunen Platten vorgeschrieben. Garagengruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein. Die an Garagenhöfen rechtwinklig zueinander stehenden Garagenzellen müssen durch eine Eckbebauung mit entsprechender Dachausbildung verbunden werden.

3.5 Nebenanlagen Die an Nebenanlagen zugehörigen Garten- und Gartenbereichsanlagen sind in Holzkonstruktion zu errichten. Anlagengrenzende Nebenanlagen sind in Höhe, Dachform und -neigung und Material aufeinander abzustimmen.

3.6 Außenanlagen Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Garagenvorplätze, Garagenhöfe etc.) sind mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenteil zu befestigen. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Rasen, Baum- und Strauchgruppen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

3.7 Einfriedigungen Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die Grundstücke nur mit einem Rasenkanteinbau einzufassen. Ausnahme: Ist im Bebauungsplan eine Mauer zur Einfriedigung dargestellt, so kann sie in gleichem Material und gleicher Farbe wie das Wohnhaus oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis max. 1,50 m Höhe errichtet werden. Die Einfriedigung muß durch Pflaster, Vor- und Rücksprünge oder ähnliches senkrecht gegliedert sein. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zur Abgrenzung der Grünflächen untereinander und gegen die öffentliche Grünfläche Holz-, Mauerwerk- oder Hecken, max. 0,80 m hoch, zulässig. Terrassenentwässerungen können in Holz- oder als Mauerwerksteile in gleicher Material und gleicher Farbe wie der Hauptbauteil max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch errichtet werden.

§ 4 Grünflächen Diese Satzung tritt am dem auf die Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft.

Der in korrolierter-Farbe eingetragene Hinweis erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 12.05.1992. Der Rat der Stadt Neuss ist dieser Verfügung durch Beschluss vom 25.05.1992 beizutreten.

Neuss, den 26.11.1993

Der Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 287  
- Viersener / Kaarster Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.11.1992 Es gilt die BauNVO 1990

Die gem. § 3 (3) Satz 1, § 4 (3) Nr. 4 und 4a (3) Baunutzungsverordnung vor gesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4a (4) BauNVO sind im besonderen Wohngebiet oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

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

Als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur Gartenhäuschen oder Geräteräume auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bei der viergeschossigen Bebauung auf 16,0 m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 13,5 m, bei der zweigeschossigen Bebauung auf 10,0 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Flächen der Tiefgaragen nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, mit Erde bzw. Substrataufbau abgedeckt und dauerhaft bepflanzt sind. Die Fläche der Stellplätze ist nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind den von den jeweils angrenzenden Wohnhöfen erschlossenen Baugrundstücken zugeordnet. Die Flächenanteile an den festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind gemäß § 21a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten besonderen Bauweise werden die Gebäude mit Grenzabstand an einer Seite errichtet; an der anderen seitlichen Grenze muss angebaut werden.

Gemäß § 23 (2) BauNVO ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m von der Baulinie zulässig, sofern es der Gliederung der Fassade dient.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung



liegen im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.



liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.



liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

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

Hinweis:

Im Hinblick auf eine weitergehende Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ist die im Bebauungsplan festgesetzte, größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche in Überleitung zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet Jröne Meerke natur- und landschaftsgerecht auszubauen und mit Arten der potentiellen Vegetation zu bepflanzen.

# Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 287  
- Kaarster Straße / Viersener Straße -

- Gestaltungssatzung -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141), und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung - (BauO NW vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 – Kaarster Straße / Viersener Straße - am 15.02.1991 die folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 – Kaarster Straße / Viersener Straße.

## § 2

### Gestaltung des Geschosswohnungsbaugebietes

#### 2.1 Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Beton oder Putz sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Ausnahmsweise sind Putzfassaden zulässig, wenn einzelne Fassadenteile in Ziegelverblendmauerwerk ausgeführt werden.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,60m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Entlang der neu geplanten Straße ist das oberste Vollgeschoss mit geneigten Dachflächen zu errichten.

Hier ist ein Drempe bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

Ist für das Bauvorhaben eine Tiefgarage ausgewiesen, so ist das Dach auf dem obersten Vollgeschoss zu errichten. Dies gilt auch für alle Bauvorhaben entlang der Viersener und Kaarster Straße einschließlich des Eckgrundstückes Viersener Straße / geplante Straße. In diesen Fällen ist ein Drempe nicht zulässig.

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

#### 2.3 Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden.

Als Dachaufbauten sind Zwerchhäuser und Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5 m im Lichten zulässig.

Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Räume zugelassen.

Zur Gartenseite sind auch Dacheinschnitte, max. 2,5 m breit, zugelassen.

Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

#### 2.4 Tiefgaragen

Die Decken der Tiefgaragen sind mit Erde bzw. Substrataufbau für Dachbegrünungen zu überdecken und vollständig mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Die Mindestabdeckung für Abpflanzungen soll 0,4 m betragen.

## 2.5 Außenanlagen

Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Garagenhöfe, Zugänge etc.) sind mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil zu befestigen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Rasen, Baum- und Strauchgruppen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

## 2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur an den rückwärtigen Grenzen in Form von Maschendrahtzaun oder Hecken, max. 1,50 m hoch, zulässig. Zur Abschirmung der Stellplätze gegenüber angrenzenden Grundstücken ist ein Holzzaun oder eine Mauer in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, 2,0 m hoch, zu errichten

# § 3

## Gestaltung der Eigenheimbaugebiete

### 3.1 Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Ausnahmsweise sind Putzfassaden in einheitlicher Farbgebung bzw. in gegenseitiger Farbabstimmung zulässig, sofern eine zusammenhängende Hausgruppe einheitlich errichtet wird. Einzelne Fassadenteile in Holz, Beton, Putz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

### 3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Ein Dremmel ist nicht zulässig.

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoss sind nur zur Gartenseite zulässig bis zu einer Tiefe von 1,20 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage.

Abgrabungen zur Schaffung von Garagen im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

### 3.3 Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei traufständiger Bebauung in Form von Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

### 3.4 Garagen

Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie das zugehörige Wohnhaus zu errichten. Es sind traufständige Satteldächer und eine Dacheindeckung mit roten bis braunen Pfannen vorgeschrieben.

Garangruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.

Die an Garagenhöfen rechtwinkelig zueinander stehenden Garagenzeilen müssen durch eine Eckbebauung mit entsprechender Dachausbildung verbunden werden.

### 3.5 Nebenanlagen

Die als Nebenanlagen zulässigen Garten- und Gartengerätehäuschen sind in Holzkonstruktion zu errichten. Aneinandergrenzende Nebenanlagen sind in Höhe, Dachform und -neigung und Material aufeinander abzustimmen.

### 3.6 Außenanlagen

Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze, Garagenhöfe etc.) sind mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil zu befestigen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Rasen, Baum- und Strauchgruppen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

### 3.7 Einfriedigungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die Grundstücke nur mit einem Rasenkantstein einzufassen.

Ausnahme:

Ist im Bebauungsplan eine Mauer zur Einfriedigung dargestellt, so kann sie in gleichem Material und gleicher Farbe wie das Wohnhaus oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung bis max. 1,60 m Höhe errichtet werden. Die Einfriedigung muss durch Pfeiler, Vor- und Rücksprünge oder ähnliches senkrecht gegliedert sein.

Im rückwärtigen Grundstücksteil sind zur Abgrenzung der Hausgärten untereinander und gegen die öffentliche Grünfläche Holz-, Maschendrahtzäune und / oder Hecken, max. 0,80 m hoch, zulässig.

Terrassentrennwände können in Holz oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch errichtet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

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