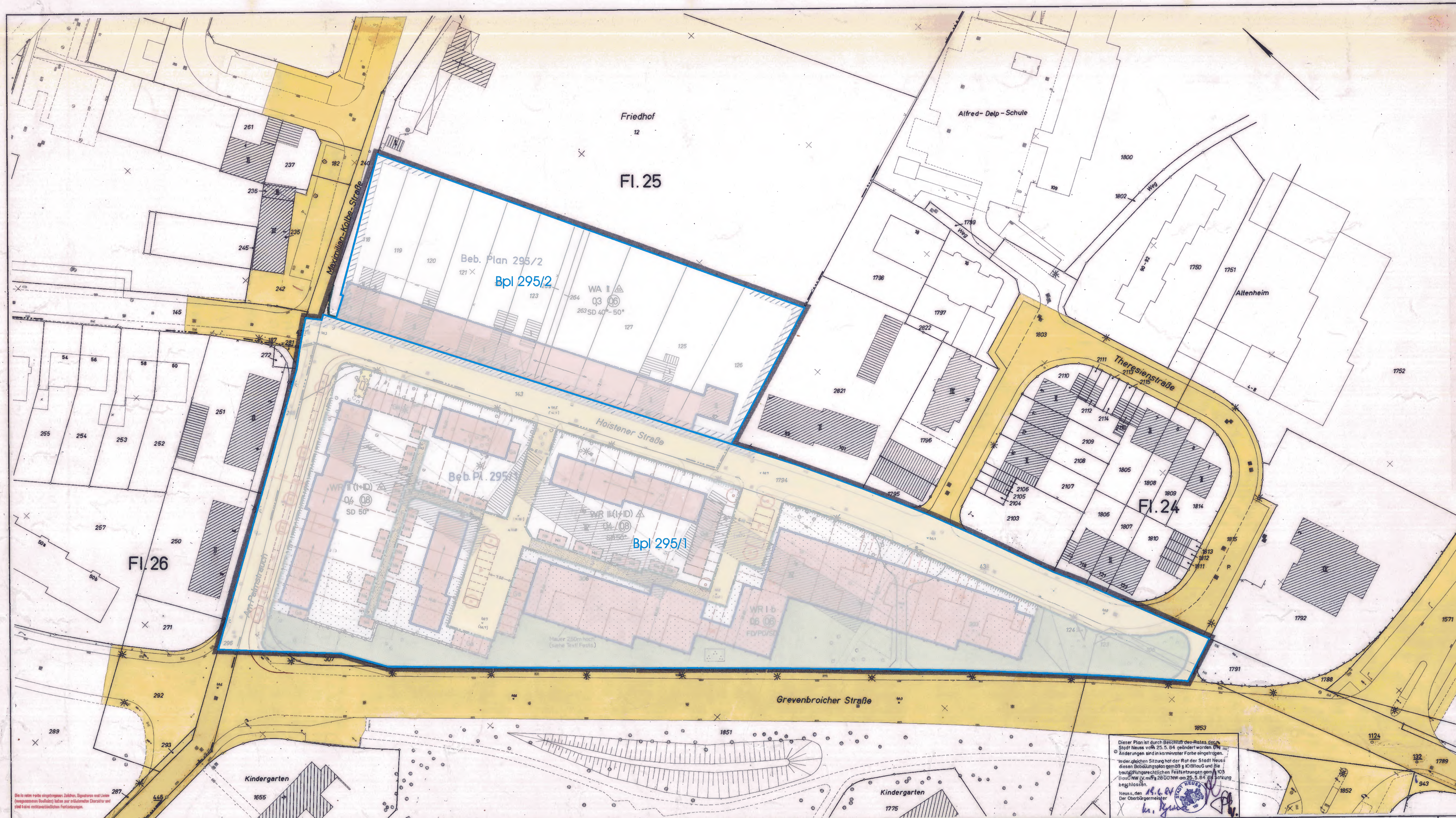

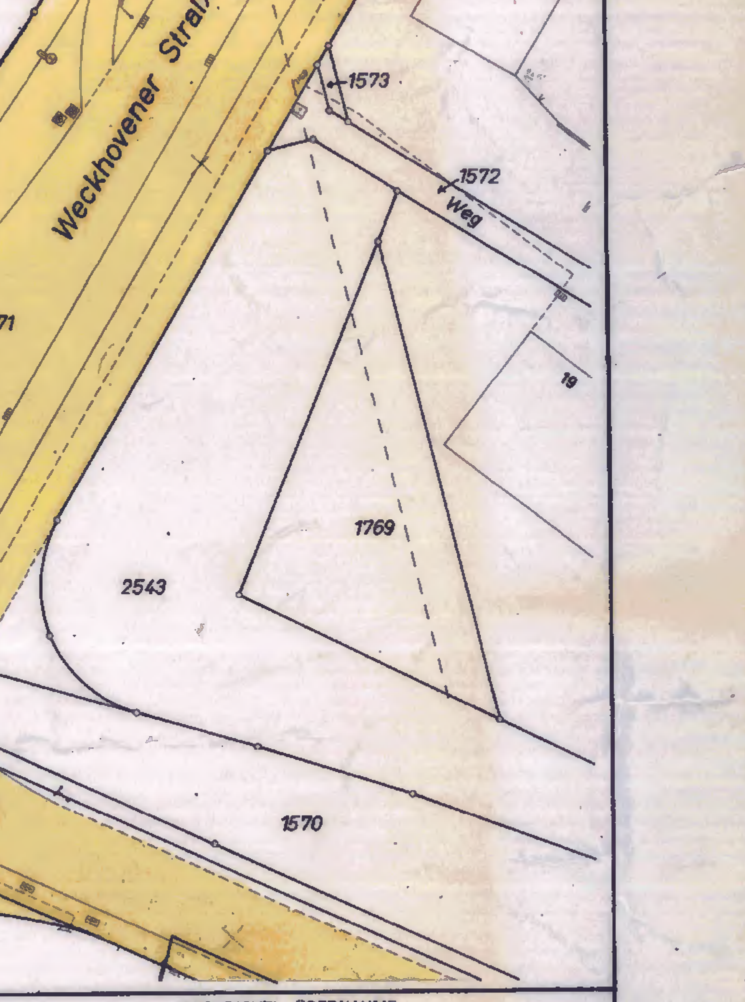

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 295
– Holstener Straße –

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) und § 4 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

In WR-II-Gebieten sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als Kellerersatzräume bis zu einer Größe von 4,50 m X 3,00 m zulässig. Diese Nebenanlagen sind 0,50 m vom Fußweg zurückgesetzt zu errichten und untereinander einseitig anzubauen. Ausgenommen hiervon sind die Eckgrundstücke an der Straße „Am Palmstrauch". Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den übrigen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

~~Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG als private Grünflächen anzulegen;~~ der Ausbau von Stellplatzflächen für Pkw's ist nicht zulässig.

Bauweise

Gemäß § 22 (4) der Baunutzungsverordnung wird für Teilbereiche eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt. Danach ist für das WR-I-Gebiet eine besondere Bauweise (b) ausgewiesen. Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäuser mit Grenzbebauung bis zu 3 Seiten errichtet werden.

Baulinie

Von der Festsetzung, daß auf der Baulinie gebaut werden muß, ist gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO die Errichtung von Garagen ausgenommen.

Sicherung der sozialen Belange im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung

Gem. § 39 h (1) BBauG kann im Bereich der Straße „Am Palmstrauch", Holstener Straße und Grevenbroicher Straße der Abbruch, Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, um bei der städtebaulichen Umstrukturierung den sozialen Belangen entsprechend den Grundsätzen für soziale Maßnahmen bzw. dem Sozialplan Rechnung tragen zu können (§ 39 h (4) BBauG).

Lärmschutz

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen werden gem. § 9 (1) 24 BBauG folgende Vorkehrungen zum Schutze der Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:

- Die im Plan eingetragene Lärmschutzmauer ist mit einer Oberkante bei 43,20 m über NN zu errichten. Die Lärmschutzmauer kann durch geschlossene Hauswände und Garagen unterbrochen werden, jedoch darf die festgesetzte Höhe der Lärmschutzmauer nicht unterschritten werden.
- Für die Hausgruppe an der Straße „Am Palmstrauch"/Ecke Grevenbroicher Straße sind im Erdgeschoß an der Nord- und an der Westfassade Fenster der Schallschutzklasse II erforderlich.
- Im Dachgeschoß sind Fenster der Schallschutzklasse II generell erforderlich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 01. 1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.5.1982 (GV. NW. S. 248) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV. NW. S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, rot bis braun, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich in den Baukörper gestalterisch einfügen.

Dachaufbauten und Dacheindeckung

In WR-II- und WA-II-Gebieten sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von der Hälfte der Traufenlänge zulässig. Nur im WR-II-Gebiet ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen (S- oder Doppel-S-Pfanne) vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind die Dachaufbauten.

Nebenanlagen

Die Außenwände der Nebenanlagen (Ersatzkellerraum) im WR-II-Gebiet sind im gleichen Material wie die Wohngebäude zu errichten. Sie sind einheitlich mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 20 – 25° zu errichten. Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen vorgeschrieben. Die Traufhöhe soll einheitlich 2,10 m betragen und das Pultdach zum Weg hin aufsteigen.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagen sind im gleichen Material wie die Wohngebäude mit Pultdach oder Flachdach mit innenliegender Entwässerung zu errichten.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe in den WR-Gebieten darf 0,20 m, gemessen von der zugehörigen Erschließungsfläche (Hinterkante Wohnweg oder Bürgersteig) nicht überschreiten. In dem WA-II-Gebiet daf die Sockelhöhe höchstens 0,60 m betragen. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Bereiche sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und bei Eckgrundstücken auch die hinteren Grundstücksgrenzen, sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin bis zu 0,80 m Höhe als Holzzaun oder Mauer im gleichen Material wie das Wohngebäude zulässig. Zwischen den Hausgärten sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen bis zu 0,8 m hoch zulässig. Zur hinteren Grundstücksgrenze in WR-II-Gebieten dürfen die Grundstücke nur mit einem Rasenkantstein begrenzt werden. Zwischen den Nebenanlagen darf eine Mauer im gleichen Material wie das Wohngebäude bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Terrassentrennwände sind jeweils hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Ziegelmauer max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

(Gartenhof-/Atriumhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof gem. § 17 Abs. 2 BauNVO.)

Die Vorschriften über die Einfriedigungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bzw. der Hausgärten und die Vorschriften über Terrassentrennwände gelten nicht für die ... (WR I - Gebiet)

Dieser Plan ist durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 25. 5. 84 geändert worden. Die Änderungen sind in karminroter Farbe eingetragen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Neuss diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i.V. mit § 28 GO NW am 25. 5. 84 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 19. 6. 84
Der Oberbürgermeister

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 295

Gemäß dem Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBL. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 07. 1979 (BGBL. I S. 949) 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)

Gestaltungssatzung
Gemäß § 103 BauO NW

Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: **September 1983**

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. 118/1, 120, 178

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 14.9.1983
Der Oberstadtdirektor
i.V. Beigeordneter — i.A. Leiter des Planungsamtes

Angefertigt: Vermessungsamt Neuss, den 13.9.1983
Der Oberstadtdirektor
i.V. Stadtdirektor (Erster Beigeordneter) — 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 13. 9. 1983
Der Oberstadtdirektor
i.A. Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.2.1980 aufgestellt worden.
Die Aufstellung wurde am 5.9.1983 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuss, den 18.10.83
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 14.3.1980 bis 28.3.1980. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 11.3.1980.
Neuss, den 18.10.83
Der Oberstadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5.9.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 15.9.1983 bis 15.10.1983 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Neuss, den 18.10.83
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom ... geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.
Neuss, den
Der Oberbürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom ... bis ... einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.
Neuss, den
Der Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i.V. mit § 28 GO NW am 25.11.1983 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 1.12.83
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 20.06.1984
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 BauO NW durch Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Grevenbroich, den 12.07.84
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 20.6.1984 am 7.8.1984 ortsüblich bekanntgegeben worden. Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberkreisdirektor vom 12.7.1984 wurde am gleichen Tage bekanntgemacht.
Neuss, den 15.8.84
Der Oberbürgermeister

F.v. Aug. 83

295

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 295
- Hoistener Straße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 11.08.1984* *Es gilt die BauNVO 1977*

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) und § 4 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

In WR-II-Gebieten sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als Kellerersatzräume bis zu einer Größe von 4,50m x 3,00m zulässig. Diese Nebenanlagen sind 0,50m vom Fußweg zurückgesetzt zu errichten und untereinander einseitig anzubauen. Ausgenommen hiervon sind die Eckgrundstücke an der Straße „Am Palmstrauch“. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den übrigen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flachen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

***** Der Ausbau von Stellplatzflachen für Pkw’s ist nicht zulässig.

Bauweise

***** (Gartenhof- / Atriumhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof gem. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 22 (4) der Baunutzungsverordnung wird für Teilbereiche eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt. Danach ist für das WR-I-Gebiet eine besondere Bauweise (b) ausgewiesen. Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäuser mit Grenzbebauung bis zu 3 Seiten errichtet werden.

Baulinie

Von der Festsetzung, daß auf der Baulinie gebaut werden muß, ist gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO die Errichtung von Garagen ausgenommen.

Sicherung der sozialen Belange im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung

Gem. § 39 h (1) BBauG kann im Bereich der Straße „Am Palmstrauch", Hoistener Straße und Grevenbroicher Straße der Abbruch, Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, um bei der städtebaulichen Umstrukturierung den sozialen Belangen entsprechend den Grundsatzen für soziale Maßnahmen bzw. dem Sozialplan Rechnung tragen zu können (§ 39 h (4) BBauG).

Lärmschutz

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen werden gem. § 9 (1) 24 BBauG folgende Vorkehrungen zum Schutze der Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:

- Die im Plan eingetragene Lärmschutzmauer ist mit einer Oberkante bei 43,20m über NN zu errichten. Die Lärmschutzmauer kann durch geschlossene Hauswände und Garagen unterbrochen werden, jedoch darf die festgesetzte Höhe der Lärmschutzmauer nicht unterschritten werden.

- Für die Hausgruppe an der Straße „Am Palmstrauch" / Ecke Grevenbroicher Straße sind im Erdgeschoß an der Nord- und an der Westfassade Fenster der Schallschutzklasse II erforderlich.

- Im Dachgeschoß sind Fenster der Schallschutzklasse II generell erforderlich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.5.1982 (GV. NW. S. 248) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24 11.1982 (GV. NW. S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise, rot bis braun, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind erlaubt, wenn sie sich in den Baukörper gestalterisch einfügen.

Dachaufbauten und Dacheindeckung

In WR-II- und WA-II-Gebieten sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von der Hälfte der Traufenlänge zulässig. Nur im WR-II-Gebiet ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.
Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen (S- oder Doppel-S-Pfanne) vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind die Dachaufbauten.

Nebenanlagen

Die Außenwände der Nebenanlagen (Ersatzkellerraum) im WR-II-Gebiet sind im gleichen Material wie die Wohngebäude zu errichten. Sie sind einheitlich mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 20-25° zu errichten. Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen vorgeschrieben. Die Traufhöhe soll einheitlich 2,10m betragen und das Pultdach zum Weg hin aufsteigen.

Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagen sind im gleichen Material wie die Wohngebäude mit Pultdach oder Flachdach mit innenliegender Entwässerung zu errichten.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe in den WR-Gebieten darf 0,20m, gemessen von der zugehörigen Erschliessungsfläche (Hinterkante Wohnweg oder Bürgersteig) nicht überschreiten. In dem WA-II-Gebiet darf die Sockelhöhe höchstens 0,60m betragen. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Außenanlagen

***** Die Vorschriften über die Einfriedigungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bzw. Hausgärten und die Vorschriften über Terassentrennwände gelten nicht für die im Plan festgesetzte Gartenhof- / Atriumhausbebauung (WR-I-b-Gebiet).

Die im Plan als ,,Art der Einfriedigung" gekennzeichneten Bereiche sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und bei Eckgrundstücken auch die hinteren Grundstücksgrenzen, sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin bis zu 0,80m Höhe als Holzzaun oder Mauer im gleichen Material wie das Wohngebäude zulässig. Zwischen den Hausgärten sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen bis zu 0,8m hoch zulässig. Zur hinteren Grundstücksgrenze in WR-II-Gebieten dürfen die Grundstücke nur mit einem Rasenkantstein begrenzt werden Zwischen den Nebenanlagen darf eine Mauer im gleichen Material wie das Wohngebäude bis zu einer Höhe von 1,80m errichtet werden.
Terrassentrennwände sind jeweils hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Ziegelmauer max. 3,00m lang und 2,00m hoch zu errichten.

**** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.05.1984 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***