

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere aller Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 103.

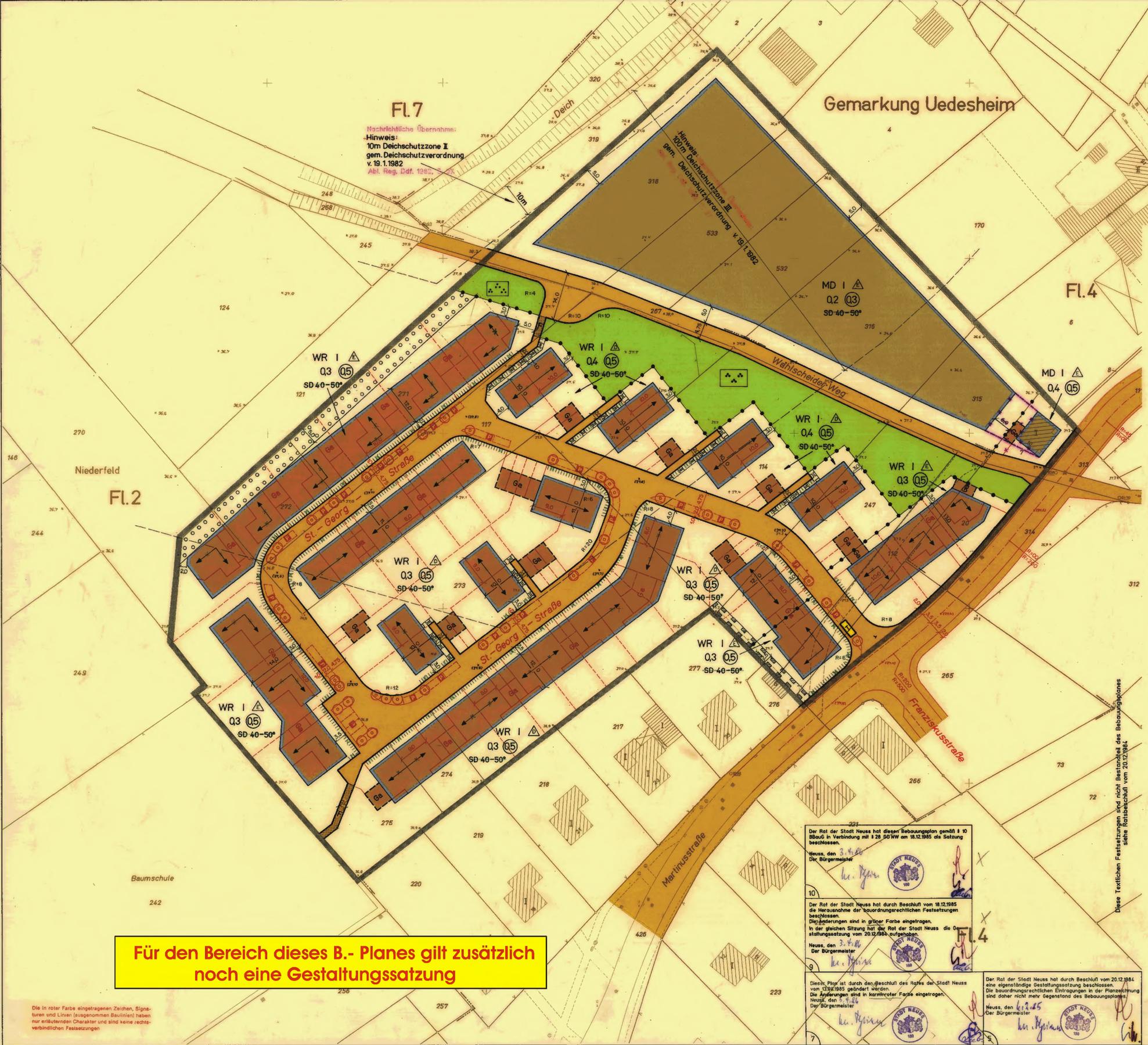
BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Wohngebäude	Kreisgrenze	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Wirtschaftsgebäude	Gemarkungsgrenze	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Garage	Flur-/Grenzlinie	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsgrenze	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Böschung	Wasserscheide	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Wasserflächen	Kanal-/Schacht	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Höhen über NN	Mauer	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
☉ Kreiselschacht		Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 303
- Wehlscheider Weg -

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
Die in § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) I BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den reinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) B-BauG).
In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 3, 5, 7, 8, 10 BauNVO sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwertungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig. Im MD-Feldern (GRZ 0,4, GFZ 0,3) sind sonstige gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Dorfgebieten Tierhaltungen nur in Form von Kleinrentschäferei zulässig. Betriebe zur Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind nicht zulässig. Ställe von mehr als 5,00 m Höhe sind nicht zulässig.
Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den reinen Wohngebieten Gartenhäuschen und Gerätekäbe bis 5 qm sowie offene Schwimmbecken zulässig. In den Dorfgebieten sind zusätzlich noch gemauerte Kompostanlagen und Gewächshäuser zulässig.
Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen auf einem Grundstück darf 5% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Der festgesetzte Pflanzstreifen ist gem. § 9 (1) 2a B-BauG als Ortsrandbereich mit bodenständigen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:
1. Über die gesamte Breite des Pflanzstreifens sind Sträucher mit einer Mindesthöhe von 0,80 - 1,20 m (Pflanzzustand) in einem Abstand von 1,20 - 1,50 m durchgehend in Gruppen von min. 5 Stück der gleichen Gehölzart zu pflanzen. Als Arten sind zugelassen: Haselnuß, Hartriegel, Schiele, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball und immergrüner Liguster.
Zur landschaftlich genutzten Fläche ist ein Abstand von 0,80 m bei kleinen und 1,00 m bei großen Sträuchern einzuhalten.
2. Pro Grundstück sind mindestens 2 Bäume und baumartige Gehölze mit einer Mindesthöhe von 2,50 - 3,00 m (Pflanzzustand) im Abstand von 4,00 m von der landschaftlich genutzten Fläche zu pflanzen.
Als Arten sind zugelassen: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche und Schlehe.
In der im Plan dargestellten Deichschutzzone III sind für die ausgewiesene Bebauung Gründungsstellen nur bis 33,70 m über NN zulässig.

- Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen**
Vor ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erzielen. Werden aufgrund § 103 (3) der Landesbauordnung (LBO NW) vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.5.1982 (GV NW S. 249) in Verbindung mit § 9 (4) B-BauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Flanzzeichnung und in folgendem Text Bestandteil des Bebauungsplanes.
Außenwände
Die Außenwände sind in Kalksandstein, weiß geschlammter Ziegeln oder weiß verputzt auszuführen.
Einzelne Fassadenrisse in Schiefer oder dunkler Holzverbreiterung sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.
Doppeltüren sind einheitlich zu gestalten.
Höhe der baulichen Anlagen
Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.
Ein Drempe ist nicht zulässig.
Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellerbereich sind unzulässig.
Dächer
Zur Dachendeckung sind Pfannen rot bis braun zu verwenden.
Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgäuben, max. 1,50 m breit zulässig. Dachanschnitte sind nur in der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche, max. 2,50 m breit zulässig. Die Summe der Dachgäuben und Dachanschnitte darf max. 3/6 der jeweiligen Traufenanlage betragen.
Garagen
Garagen im Bauwerk sind im gleichen Material mit gleicher Dachneigung wie der Hauptkörper zu errichten und gestalterisch in das Wohngebäude einzubehalten.
Die freistehenden Garagen und Garagruppen sind mit Ziegelfassaden, rot bis braun, und jeweils einheitlich mit einem traufständigen Satteldach von 30° oder einem Pultdach von 15° Dachneigung zu errichten.
Als Dachendeckung sind Pfannen rot bis braun zu verwenden.
Nebenanlagen
Die Außenwände der Nebenanlagen sind in gleichem Material und Farbe wie das Wohngebäude oder in Holz zu errichten. Die Holzteile sind offenporig dunkel zu behandeln. Es sind Satteldächer vorgeschrieben.
Einfriedigungen
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Bereiche sind zur öffentlichen Verkehrsfähigkeit hin nur mit einem Rasenkartstein zu begrenzen.
Sonstige Einfriedigungen sind in Holz oder als Hecke, max. 0,80 m hoch zulässig.
Terrassenentwässerung sind in Holz oder als Mauerwerk bis in gleichen Material und Farbe wie der Hauptkörper 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

- Nachrichtliche Übernahme**
Bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für Bauvorhaben innerhalb der Deichschutzzone III und III die Genehmigung des Regierungspräsidenten gem. § 6 Deichschutzverordnung erforderlich.
4. Vermerk
Der Festsetzung liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinbögen.
5. Hinweis
Die Zeiten, in denen offene Baugruben zulässig sind, werden im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf festgelegt.



Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B-BauG in Verbindung mit § 28 GO NW am 18.12.1985 als Satzung beschlossen.
Neuss, den 3.4.84
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluß vom 18.12.1985 die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.
Die Änderungen sind in gleicher Farbe eingetragen.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Neuss die Gestaltungssatzung vom 20.12.1984 aufgehoben.
Neuss, den 3.4.84
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 20.12.1984 eine eigenständige Gestaltungssatzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Flanzzeichnung sind daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.
Neuss, den 3.4.84
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluß vom 20.12.1984 eine eigenständige Gestaltungssatzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Flanzzeichnung sind daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.
Neuss, den 3.4.84
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluß vom 20.12.1984 eine eigenständige Gestaltungssatzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Flanzzeichnung sind daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.
Neuss, den 3.4.84
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluß vom 20.12.1984 eine eigenständige Gestaltungssatzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Flanzzeichnung sind daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.
Neuss, den 3.4.84
Der Bürgermeister

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

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

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 303
- Wahlscheider Weg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 21.07.1986 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in § 3 (3) Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den reinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 6 BBauG).

In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 5 (2) Nrn. 3, 5, 7, 8, 10 BauNVO (sonstige Wohngebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen) nicht zulässig. * Im MO I-Gebiet (GRZ 0,4. GFZ 0.5) sind sonstige Wohngebäude zugelassen.

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Dorfgebieten Tierhaltungen nur in Form von Kleintierhaltung zulässig. Betriebe zur Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind nicht zulässig. Silos von mehr als 5,00 m Höhe sind nicht zulässig. * (Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen gem § 16 Abs. 3 BauNVO)

Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den reinen Wohngebieten Gartenhäuschen und Geräteräume bis 5 qm sowie offene Schwimmbecken zulässig. In den Dorfgebieten sind zusätzlich noch gemauerte Kompostanlagen und Gewächshäuser zulässig.

Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen auf einem Grundstück darf 5 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

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

Der festgesetzte Pflanzstreifen ist gem. § 9 (1) 25a BBauG als Ortsrandabgrünung mit bodenständigen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

1. Über die gesamte Breite des Pflanzstreifens sind Sträucher mit einer Mindesthöhe von 0,80 - 1,20 m (Pflanzzustand) in einem Abstand von 1,20 - 1,50 m durchgehend in Gruppen von min. 5 Stück der gleichen Gehölzart zu pflanzen. Als Arten sind zugelassen: Haselnuß, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball und immergrüner Liguster.

Zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein Abstand von 0,50 m bei kleinen und 1,00 m bei großen Sträuchern einzuhalten.

2. Pro Grundstück sind mindestens 2 Bäume und baumartige Gehölze mit einer Mindesthöhe von 2,50-3,00 m (Pflanzzustand) im Abstand von 4,00 m von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu pflanzen.
Als Arten sind zugelassen Hainbuche, Feldahorn, Eberesche und Schlehe.

In der im Plan dargestellten Deichschutzzone III sind für die ausgewiesene Bebauung Gründungstiefen nur bis 33,70 m über NN zulässig.

2. * (entfällt)

3. Nachrichtliche Übernahme

Bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für Bauvorhaben innerhalb der Deichschutzzonen II und III die Genehmigung des Regierungspräsidenten gem. § 6 Deichschutzverordnung erforderlich.

4. Vermerk

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinbogen.

5. Hinweis

Die Zeiten, in denen offene Baugruben zulässig sind, werden im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf festgelegt.

*** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.12.1984 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303
- Wahlscheider Weg -
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 13.8.1984 (GV NW S. 475), und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303 - Wahlscheider Weg - am 28.2.1986 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303 - Wahlscheider Weg -.

§ 2

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Die Außenwände sind in Kalksandstein, weiß geschlämmten Ziegeln oder weiß verputzt auszuführen.

Einzelne Fassadenteile in Schiefer oder dunkler Holzverbretterung sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

b) 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 bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

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

c) Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50° vorgeschrieben. Die Hauptfrischrichtung muß parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen (traufständige Bebauung).

Zur Dacheindeckung sind Pfannen rot bis braun zu verwenden.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben, max. 1,50 m breit zulässig.

Dacheinschnitte sind nur in der der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche, max. 2,5 m breit zulässig. Die Summe der Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 3/5 der jeweiligen Traufenlänge betragen.

d) Garagen

Garagen im Bauwuch sind im gleichen Material mit gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper zu errichten und gestalterisch in das Wohngebäude einzubeziehen.

Die freistehenden Garagen und Garagruppen sind in Kalksandstein, weiß geschlämmten Ziegeln oder weiß verputzt und jeweils einheitlich mit einem traufständigen Satteldach von 30 ° oder einem Pultdach von 15 ° Dachneigung zu errichten. Als Dacheindeckung sind Pfannen rot bis braun zu verwenden.

e) Nebenanlagen

Die Außenwände der Nebenanlagen sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie das Wohngebäude oder in Holz zu errichten. Es sind Satteldächer vorgeschrieben.

§ 3

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück mit Rasenkantstein zu begrenzen. Zum Schutz der Wohngärten sind, auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen in Holz oder als Hecke, max. 0,8 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind in Holz oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper 3,0 m lang und 2,0 m hoch zu errichten.

b) Mülltonnenstandplätze

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

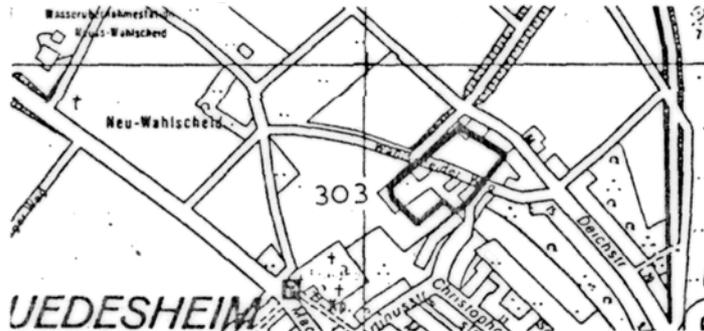
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem auf die Veröffentlichung folgenden Tage in Kraft. 08.11.1986

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Neuss am 28.2.1986 gemäß 81 Abs. 1 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.



Der Bebauungsplan Nr. 303 - Wahlscheider Weg -, für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegt im Vermessungsamt der Stadt Neuss, Derendorfweg 8, Zimmer 109 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht offen:

montags bis donnerstags von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr
und von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr
sowie freitags von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr
und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung NW 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 30.10.86



Herm.-Wilh. Thywissen
Bürgermeister

Begründung

Zur Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303 - Wahlscheider Weg -

Das geplante Neubaugebiet am Wahlscheider Weg schließt an die "Bauernsiedlung" zwischen Martinusstraße,, Christopherusstraße und Matthiasstraße an und soll sich in der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen an den bestehenden Siedlungscharakter anpassen. Die Vorschriften dienen dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraumes durch einzelne, bestimmende Kriterien einheitlich zu gestalten, ohne die Vielfalt des architektonischen Entwurfs innerhalb dieses Rahmens einzuschränken.

Sie beschränken sich auf die Hausform, die Farb- und Materialwahl der Gebäudeaußenhaut und auf die Art der Einfriedigung, wobei dem einzelnen Bauherrn die Auswahlmöglichkeit innerhalb einer größeren Materialpalette belassen bleibt.

Der Charakter der "Bauernsiedlung" soll im Neubaugebiet aufgenommen und fortgesetzt werden. Deshalb sind weiße Außenwände der Gebäude vorgeschrieben. Um die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes zu wahren, sind Vorschriften über die Dachform und Dachneigung sowohl der Hauptbaukörper als auch der Nebenanlagen getroffen worden. Auch die Vorschriften über die Einfriedigungen dienen der Einheitlichkeit des Baugebietes. Ausgeschlossen werden Einfriedigungen überall dort, wo die geringe Tiefe des Vorgartens oder der schmale Straßenraum eine Hecke oder einen Zaun nicht zulassen.

Durch die Beschränkung von Sockel, Drempele und Dachaufbauten soll die Maßstäblichkeit der Baukörper gewahrt bleiben. Sockel, Drempele und der Ausbau von Dachgauben als Fensterband lassen ein eingeschossiges Einfamilienhaus in der Höhe und im gesamten Erscheinungsbild leicht wie ein dreigeschossiger Baukörper wirken. Um dieses zu vermeiden, sind auch Abgrabungen nicht zulässig.

Dacheinschnitte zur Straßenseite werden nicht zugelassen, weil die Dächer als Flächen erfahrbar bleiben sollen. Gerade Dacheinschnitte unterbrechen die Flächenwirkung stark und wirksam wie Löcher. Da aber Dacheinschnitte als Sonnenbalkone für die Einliegerwohnungen sehr beliebt sind, sind sie zur Gartenseite des Hauses zugelassen.

Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am 08.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.