

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 305
- Sternstraße/Gielenstraße -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 (5) der Bauutzungsverordnung sind Nutzungen gemäß § 6 (2) 6 und 7 Bauutzungsverordnung nicht zulässig.
Nutzungen gemäß § 6 (2) 4 sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur zulässig, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Gemäß § 1 (7) 1 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoß nur Nutzungen gemäß § 6 (2) 1 BauNVO (Wohnungen) zulässig.
Die gemäß § 6 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zugelassen. Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschosshöhe um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht zulässig.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes festgesetzt.
Folgender passiver Lärmschutz ist vorgeschrieben:

- An der Gielenstraße (südliche Seitenfront) für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3, für die übrigen Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1;
 - An der Gielenstraße (Straßenfront) für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3, für die übrigen Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 2;
 - An der Kreuzung Gielenstraße/Hermannstraße/Sternstraße (Straßenfront) für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3, für die übrigen Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1;
 - An der Sternstraße (Straßenfront) Fenster der Schallschutzklasse 1 für alle Aufenthaltsräume.
- In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für die Schlafräume eine mechanische Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern vorzusehen. In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innenrauschpegel der VOI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15. 7. 1976 (GV NW S. 294) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 20. 11. 1980 (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 Ziegel- oder Ziegelverblendbauweise, im roten Farbton auszuführen. Zur Gliederung der Fassade sind einzelne andere Materialien wie Beton, Schiefer, Putz oder Holz erlaubt, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

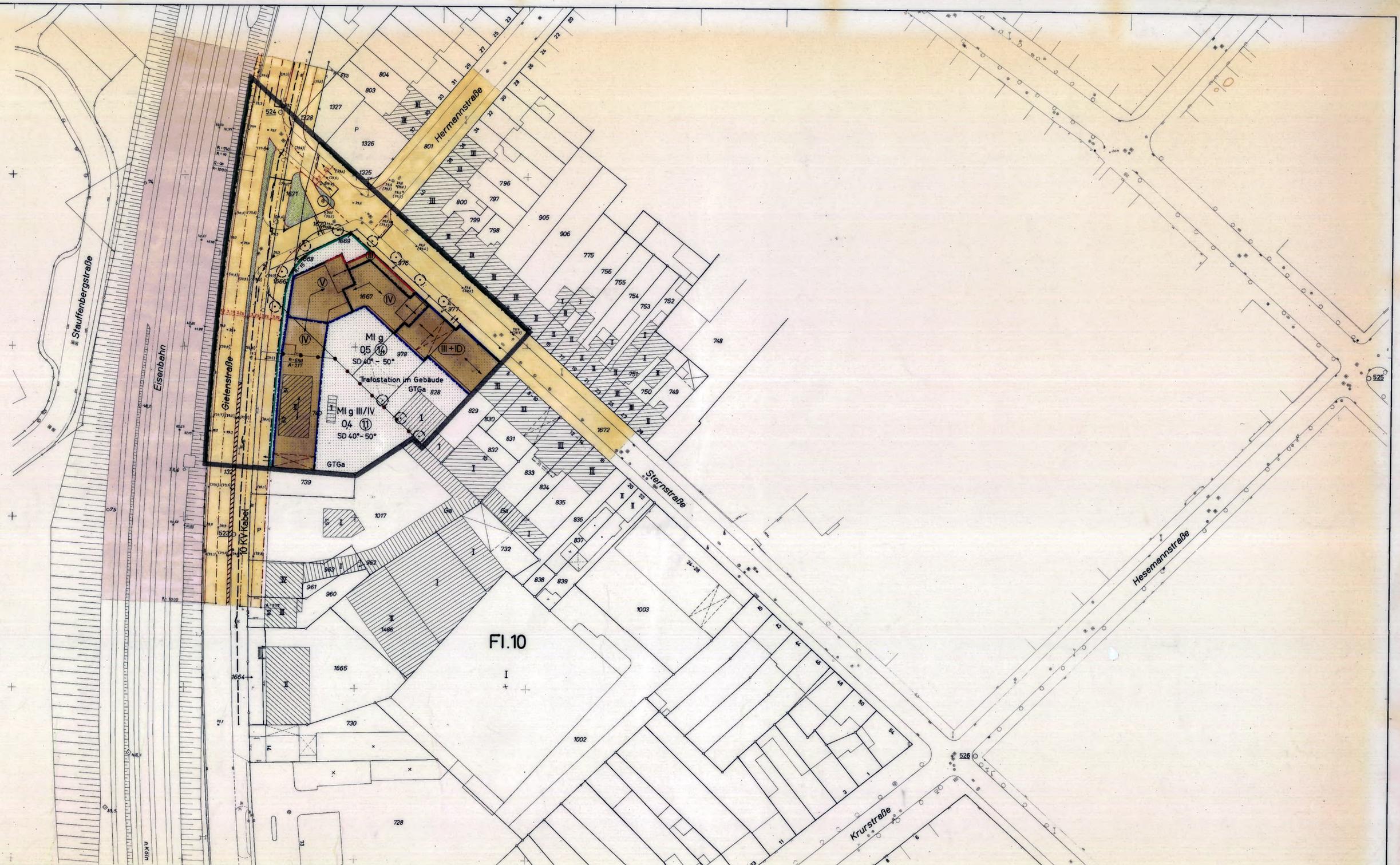
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur zulässig auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude. Zur Dachdeckung sind nur Dachpfannen zulässig.

Höheanlage der Gebäude

Sockel und Drampel sind bis zu einer Höhe von je 0,80 m zulässig. Die Traufhöhe des Hauses Sternstr. 6 muß übernommen werden. Hierfür ist ausnahmsweise ein höherer Drampel im Anschlußbereich zugelassen. Die Oberkante der Tiefgaragen darf max. 0,80 m über Gelände liegen.

Außenanlagen

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkanstein zu begrenzen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit Erde abzudecken und zu begrünen.
Einfriedigungen im Blockinnenbereich sind nicht zulässig. Die Kennzeichnung der Abgrenzung der Grundstücke kann durch das Pflanzen von Bäumen und Strauchgruppen erfolgen.



<p>STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 305</p> <p>Maßstab 1 : 500</p>	<p>Bestandangaben</p> <p>Wohngebiet Wirtschaftsgebäude u. Garagen Bürozone Rasflächen Höhen über NN Ga Garagen</p>	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Wohnbauflächen Gewerbliche Bauflächen GEMISCHTE BAUFÄCHEN SONDERBAUFÄCHEN</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze ID Zahl der Vollgeschosse zuzwangs</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>offene Bauweise geschlossene Bauweise besondere Bauweise (siehe Text-Feld) Baugrenzen</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>FD Flächhöhen SD Seithöhe PD Fußhöhe 45° Dachneigung (Steigung) Art der Einfriedigung (Vegetation) (siehe Text-Feld) Mauer</p>	<p>Verkehrsmittel</p> <p>STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE Öffentliche Parkfläche Fuhrweg Stadlergraben Stadlergraben Zu- und Abfahrtschneise Straßenbahn, gepulst</p>	<p>Einrichtungen für den Gemeinbedarf</p> <p>GEWISSENDAUSSTÄTTE Kirche Schule Kindergarten Schulraum Post</p>	<p>Grün- u. landwirtschaftliche Flächen</p> <p>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Spielplatz Anlage Freizeidplatz Sportplatz FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT Fläche für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft</p>	<p>Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen</p> <p>Pfanzengrenze Abzweigung unterirdischer Leitung Garagen Hafelplätze Gemeinschaftsleitergrube Gemeinschaftsleitergrube Tiefgaragen Gemeinschaftsleitergrube Lärmschutzwand Lärmschutzwand</p>	<p>Nachricht, Übernahme und Kennzeichnungen</p> <p>Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf der Baugrundstücke Geb.-Fahr- u. Leitungsrohr zugestanden der Allgemeinheit Fläche für besondere Vorkehrungen (siehe Text-Feld) Lärmschutzwand Lärmschutzwand</p>
	<p>Der Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 16.6.1981 Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergleich der amtlichen Katasterkarte, Baubestimmung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Pläne gegenseitig eindeutig sind.</p> <p>Neuss, den 16.6.1981 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.9.1980 aufgestellt worden. Die Aufhebung wurde am 26.9.1981 erloschen.</p> <p>Neuss, den 26.9.1981 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Die öffentliche Beteiligung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a Abs. 1 der BauNVO am 24.12.1980. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung und Anhörung erfolgte am 24.12.1980.</p> <p>Neuss, den 24.12.1980 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Nach amtlicher Bekanntmachung vom 26.9.1981 ist dieser Plan mit Berücksichtigung gemäß § 2a Abs. 1 der BauNVO am 26.9.1981 aufgestellt worden.</p> <p>Neuss, den 26.9.1981 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist auf Grund der vorgetragenen Bedenken und Auslegungen gemäß § 2a Abs. 1 der BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.9.1981 geändert worden. Die Änderungen sind in dieser Farbe eingetragen.</p> <p>Neuss, den 26.9.1981 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 der BauNVO durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 26.9.1981 aufgestellt.</p> <p>Neuss, den 26.9.1981 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 Abs. 1 mit Verlegung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Neuss, den 18.01.1983 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die zulässige Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Satzung gemäß § 103 Abs. 1 BauNVO durch Verlegung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Neuss, den 18.01.1983 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 Abs. 1 ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten von Neuss, den 15.4.83 erteilt. Die Genehmigung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Überwachungsamt vom 26.9.1981 wurde am gleichen Tage bekanntgegeben.</p> <p>Neuss, den 15.4.83 Der Überwachungsamt Bürgermeister</p>

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 305
- Sternstraße / Gielenstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.03.1983 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 (5) der Baunutzungsverordnung sind Nutzungen gemäß § 6 (2) 6 und 7 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 6 (2) 4 sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur zulässig, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 (7) 1 BauNVO sind ab dem I. Obergeschoß nur Nutzungen gemäß § 6 (2) 1 BauNVO (Wohnungen) zulässig.

Die gemäß § 6 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zugelassen. Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht zulässig.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Folgender passiver Lärmschutz ist vorgeschrieben:

1. An der Gielenstraße (südliche Seitenfront) für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3, für die übrigen Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1;
2. An der Gielenstraße (Straßenfront) für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3, für die übrigen Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 2;
3. An der Kreuzung Gielenstraße/Hermannstraße/Sternstraße (Straßenfront) für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3, für die übrigen Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 1;
4. An der Sternstraße (Straßenfront) Fenster der Schallschutzklasse 1 für alle Aufenthaltsräume.

In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für die Schlafräume eine mechanische Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern vorzusehen. In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen 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, im roten Farbton auszuführen. Zur Gliederung der Fassade sind einzelne andere Materialien wie Beton, Schiefer, Putz oder Holz erlaubt, sofern sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude. Zur Dacheindeckung sind nur Dachpfannen zulässig.

Höhenlage der Gebäude

Sockel und Drempel sind bis zu einer Höhe von je 0,60 m zulässig. Die Traufhöhe des Hauses Sternstr. 6 muß übernommen werden. Hierfür ist ausnahmsweise ein höherer Drempel im Anschlußbereich zugelassen. Die Oberkante der Tiefgaragen darf max. 0,80 m über Gelände liegen.

Außenanlagen

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit Erde abzudecken und zu begrünen.

Einfriedigungen im Blockinnenbereich sind nicht zulässig. Die Kenntlichmachung der Abgrenzung der Grundstücke kann durch das Pflanzen von Bäumen und Strauchgruppen erfolgen.