

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 307/1
- Erfttal - West -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 21.07.1986 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzung

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen der §§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den WR II-Gebieten dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Der Grundstücksfläche ist der Flächenanteil der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten * Gemeinschaftsgaragen gemäß § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

* Die Gemeinschaftsgaragen sind den mit der Ziffer  gekennzeichneten Baugebieten zugeordnet.

Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind generell nicht zulässig, ausgenommen sind Mülltonnenstandplätze.

Die im Plan gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt. Es sind Schallschutzfenster der Klassen 2 und 3 erforderlich. Die jeweils notwendigen Schallschutzklassen an den einzelnen Gebäudefassaden sind durch Zahlen im Beiblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen. Es sind vorgeschrieben, an den Fassaden mit der Kennzahl

- 1 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im ersten und im Dachgeschoß.
- 2 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Erd- und ersten Obergeschoß
- 3 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im ersten Obergeschoß und Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Dachgeschoß.
- 4 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß.

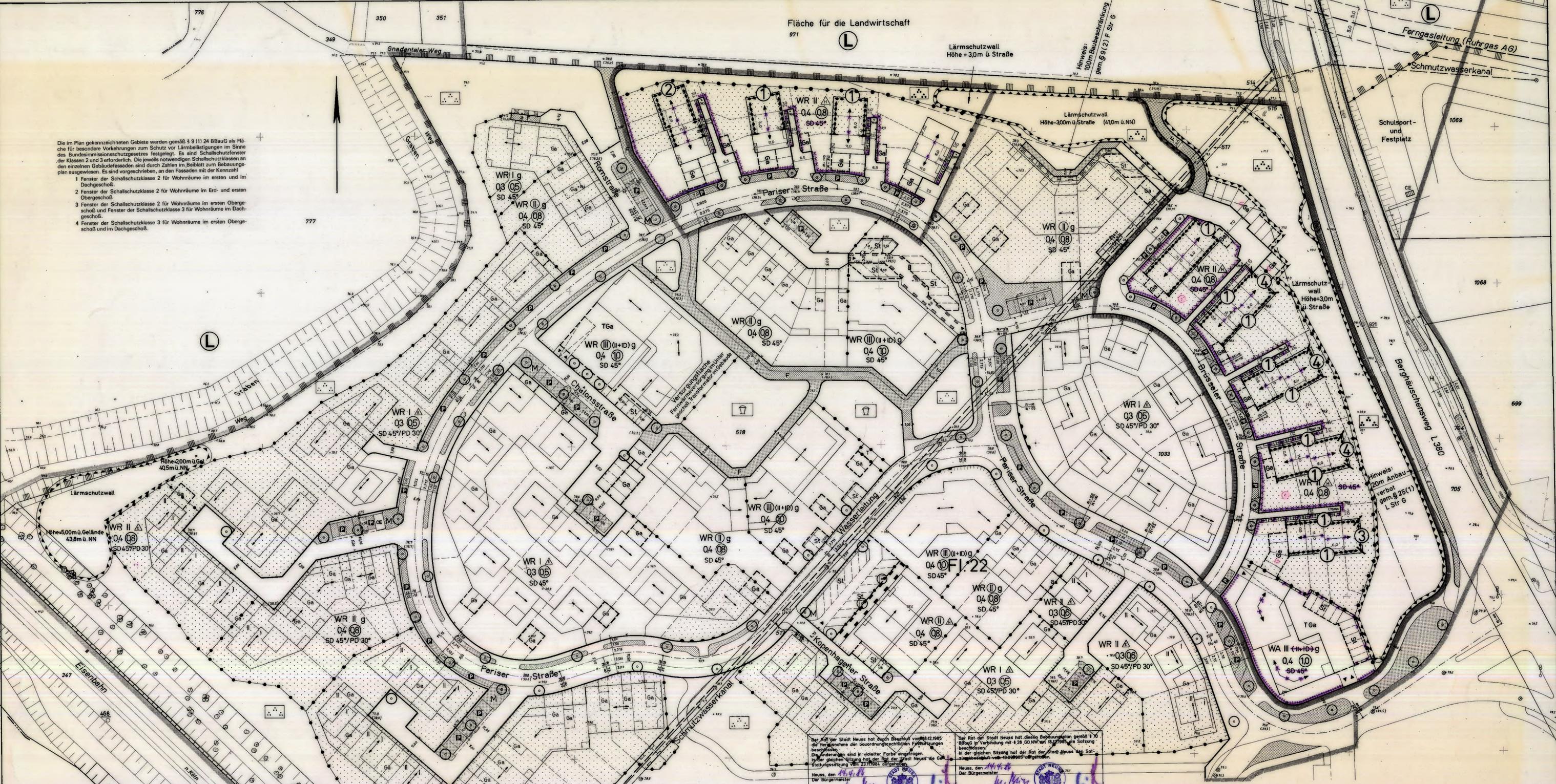
Für die gemäß § 9 (1) 25 BBauG festgesetzten Anpflanzungen sind hochwachsende, einheimische Laubbäume vorgeschrieben.

2. * gestrichen

* **Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 18.12.1985 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.**

Die im Plan gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes festgelegt. Es sind Schallschutzfenster der Klassen 2 und 3 erforderlich. Die jeweils notwendigen Schallschutzklassen an den einzelnen Gebäudeseiten sind durch Zahlen im Beiblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen. Es sind vorgeschrieben, an den Fassaden mit der Kennzahl

- 1 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im ersten und im Dachgeschoss.
- 2 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Erd- und ersten Obergeschoss.
- 3 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im ersten Obergeschoss und Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Dachgeschoss.
- 4 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss.



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 307/1
Beiblatt
Maßstab 1 : 500
 -Erfstal-West-

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Zahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Wasserflächen
- Höhen über NN
- Kanalisation
- Kriegsgränze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Nutzungsgränze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Der Entwurf Stadtplanungamt Neuss, den 26.9.1984
 Stadtdirektor
 Angeordnet: Vermessungsamt Neuss, den 25.9.1984
 LV
 Erster Beigeordneter

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Vergrößerung, Kopie der amtlichen Katasterkarte. Neuaufzeichnung. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig sind.

Dieser Plan ist gemäß § 21 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.4.86 geändert worden. Die Aufstellung wurde am 14.4.86 öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 24 BBauG in der Zeit vom 14.4.86 bis 14.5.86. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 14.4.86.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.4.86 hat der Rat der Stadt Neuss mit Beschluß vom 14.4.86 die Änderungen in der Zeit vom 14.4.86 bis 14.5.86 öffentlich ausgetragen.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 24 (5) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.4.86 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.4.86 hat der Rat der Stadt Neuss mit Beschluß vom 14.4.86 die Änderungen in der Zeit vom 14.4.86 bis 14.5.86 öffentlich ausgetragen.

Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluß vom 23.11.1984 die Bebauungspläne gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 28 GO NW als Satzungen beschlossen. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Der Rat der Stadt Neuss hat durch Beschluß vom 23.11.1984 eine eigenständige Gestaltungsatzung beschlossen. Die Bebauungsrechtlichen Eintragungen in der Planzeichnung sind daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern einer eigenständigen Gestaltungsatzung.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 14.4.86 genehmigt worden.

In diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der bebauten Anlagen sind als Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG NW durch Verfügung vom 14.4.86 genehmigt worden.

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten von 28.7.86 erteilt worden. Öffentlich bekanntgemacht durch den Oberamtsdirektor vom 28.7.86.

Neuss, den 28.7.86
 Der Oberamtsdirektor

Über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307/1 - Erfttal-West, Pariser 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 13.8.84 (GV NW S. 475), und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BAU 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. 307/1 - Erfttal-West, Pariser Straße - am 28.2.1986 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307/1 - Erfttal-West, Pariser Straße -.

§ 2 Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Die Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Soweit der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung zulässt, ist das 3. Geschöß mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Ein Dremmel ist nur für dieses Geschöß bis 0,60 m Höhe zulässig. Ein Sockel ist allgemein bis zu einer Höhe von 0,60 m gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Die Oberkante der Deckenplatte der Tiefgarage darf max. 0,60 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen liegen. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

c) Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° vorgeschrieben. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen (traufständige Bauweise).

Begründung

zur Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307/1 - Erfttal - West, Pariser Straße - Gestaltungssatzung -

Der Gesamtbereich Erfttal-West ist noch unbebaut. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß eine einheitliche Bebauung durch einen einzigen Bauträger erfolgt, sind einige Vorschriften über die Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen erforderlich, um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewirken. Die vorgeschriebene Gestaltung der Außenwände als Ziegel- bzw. Ziegelverblendfassaden orientiert sich an der traditionellen Bauweise; individuelle Gestaltungselemente sind ausdrücklich zugelassen.

Abgrabungen insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen im Kellergeschoß, werden ausgeschlossen. Die Vorschriften über die Gestaltung der Dachflächen sollen gewährleisten, daß die Dächer als Flächen erfahrbar bleiben und nicht durch Einschnitte zu stark unterbrochen werden. Auch die Garagen sollen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen, das sich an der Gestaltung der Hauptbaukörper orientiert.

In Anbetracht der relativ kleinen Grundstücke im Plangebiet, sind in bestimmten Bereichen höhere Einfriedigungen in Form von Holzzäunen mit aufgesetzten Rankgerüsten vorgeschrieben, um einen Schutz vor Einsichtnahme zu gewährleisten. Die Festsetzungen über Mülltonnenstandplätze sollen das ungeordnete Abstellen von Müllgefäßen auf den Grundstücken oder im Straßenraum verhindern.

f
d
li
aac.

Dachgauben sind nur im dreigeschossigen Wohngebiet zulässig. Sie dürfen nur in Form von Einzelgauben max. 1,50 m breit errichtet werden. Dacheinschnitte sind nur in der der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche, max. 2,5 m breit, zulässig. Die Summe aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf 3/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Für die Dacheindeckung sind Pfannen, rot bis braun zu verwenden.

d) Garagen

Garagen sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen und die freistehenden Einzelgaragen müssen die Dachform des Wohnhauses übernehmen. Für Garagruppen ist auch jeweils einheitlich ein Pultdach zulässig.

§ 3 Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen. Auf den Grenzen zwischen Wohngärten und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine insgesamt 2,0 m hohe Einfriedigung, bestehend aus einem Hölzzeug mit senkrechter Lattung 0,80 m hoch und einem Rankgerüst 1,20 m hoch aus Vierkantholz mit Querbalken zu errichten.

Sonstige Einfriedigungen sind als Hecke oder in Holz, max. 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Mauer im gleichen Material und gleicher Farbe wie des Wohnhaus max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch zu errichten.

b) Mülltonnenstandplätze

Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude einzuziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

§ 4

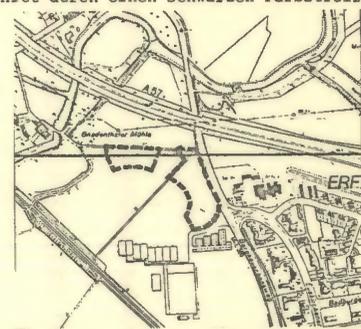
Inkrafttreten

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

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. 307/1 - Erfttal-West, Pariser Straße - für dessen Geltungsbereich die Gestaltungssatzung beschlossen worden ist, liegt im Vermessungsamt der Stadt Neuss, Derendorfsweg 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 Ratsbeschuß 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.-Wilk Thywissen
Bürgermeister



Handwritten signature and initials.

Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am 8.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.

307/1
Gestaltungssatzung

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307/1
- Erfttal-West, Pariser 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 13.8.84 (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. 307/1 - Erfttal-West, Pariser Straße - am 28.2.1986 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307/1 - Erfttal-West, Pariser Straße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Die Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Soweit der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung zulässt, ist das 3. Geschöß mit geneigten Dachflächen zu errichten. Ein Drempel ist nur für dieses Geschöß bis 0,60 m Höhe zulässig. Ein Sockel ist allgemein bis zu einer Höhe von 0,60 m gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

Die Oberkante der Deckenplatte der Tiefgarage darf max. 0,60 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen liegen. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

c) Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° vorgeschrieben. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen (traufständige Bauweise).

Dachgauben sind nur im dreigeschossigen Wohngebiet zulässig. Sie dürfen nur in Form von Einzelgauben max. 1,50 m breit errichtet werden.

Dacheinschnitte sind nur in der der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche, max. 2,5 m breit, zulässig.

Die Summe aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf 3/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind Pfannen, rot bis braun zu verwenden.

d) Garagen

Garagen sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Die an das Wohnhaus angrenzenden Garagen und die freistehenden Einzelgaragen müssen die Dachform des Wohnhauses übernehmen.

Für Garagengruppen ist auch jeweils einheitlich ein Pultdach zulässig.

§ 3

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen. Auf den Grenzen zwischen Wohngärten und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine insgesamt 2,0 m hohe Einfriedigung, bestehend aus einem Holzzaun mit senkrechter Lattung 0,80 m hoch und einem Rankgerüst 1,20 m hoch aus Vierkantholz mit Querbalken zu errichten.

Sonstige Einfriedigungen sind als Hecke oder in Holz, max. 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Mauer im gleichen Material und gleicher Farbe wie das Wohnhaus max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch zu errichten.

b) Mülltonnenstandplätze

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

§ 4

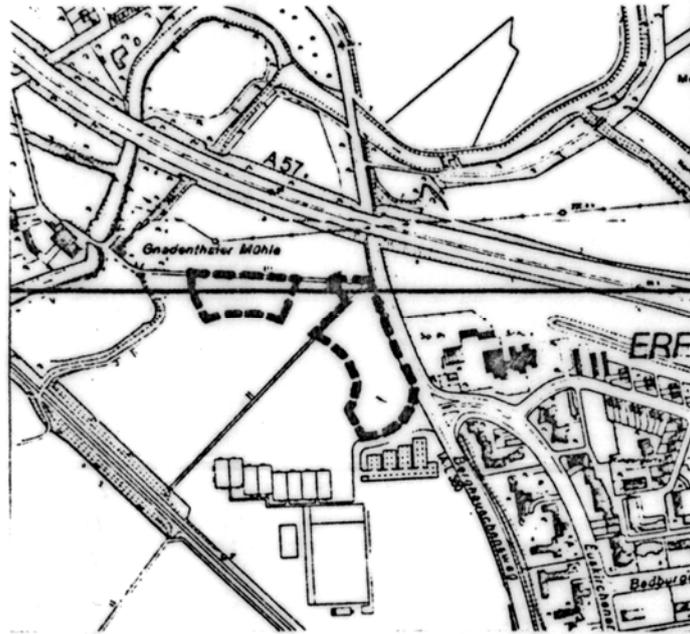
Inkrafttreten

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. 307/1 - Erfttal-West, Pariser Straße -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,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Stadtdirektor hat den Ratsbeschuß vorher beanstandet oder
- 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. Thywissen



Herm.-Wilh. Thywissen
Bürgermeister

Begründung

zur Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307/1 - Erfttal - West, Pariser Straße -
- Gestaltungssatzung -

Der Gesamtbereich Erfttal-West ist noch unbebaut.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß eine einheitliche Bebauung durch einen einzigen Bauträger erfolgt, sind einige Vorschriften über die Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen erforderlich, um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewirken. Die vorgeschriebene Gestaltung der Außenwände als Ziegel- bzw. Ziegelverblendfassaden orientiert sich an der traditionellen Bauweise; individuelle Gestaltungselemente sind ausdrücklich zugelassen.

Abgrabungen insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen im Kellergeschoß, werden ausgeschlossen.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Dachflächen sollen gewährleisten, daß die Dächer als Flächen erfahrbar bleiben und nicht durch Einschnitte zu stark unterbrochen werden. Auch die Garagen sollen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen, das sich an der Gestaltung der Hauptbaukörper orientiert.

In Anbetracht der relativ kleinen Grundstücke im Plangebiet, sind in bestimmten Bereichen höhere Einfriedigungen in Form von Holzzäunen mit aufgesetzten Rankgerüsten vorgeschrieben, um einen Schutz vor Einsichtnahme zu gewährleisten.

Die Festsetzungen über Mülltonnenstandplätze sollen das ungeordnete Abstellen von Müllgefäßen auf den Grundstücken oder im Straßenraum verhindern.

Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am *8. 11. 1986* ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.