



Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 314
Raiffeisenstraße

1.1 Gewerbegebiet
Im 3-geschossigen Teil des Gewerbegebietes an der Raiffeisenstraße sind die in § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig. Die in § 8 (2) 1 und 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) und (8) BauNVO nicht zulässig.
Im 2-geschossigen Teil des Gewerbegebietes ist die in § 8 (2) 3 BauNVO vorgesehene Nutzung gemäß § 1 (6) und (8) BauNVO nicht zulässig. Die in § 8 (3) 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.
Zum Schutz des angrenzenden geplanten Wohngebietes wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:

- Zwischen der Raiffeisenstraße und der Abstandslinie 100 m vom Wohngebiet sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII des Abstandsmaßstabes des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (Nordrhein-Westfalen vom 8.7.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376/SMBI. NW 280)) und Betriebe und Anlagen ähnlichen Störgrades zulässig.
- Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn der anliegendewillige Betrieb die Einhaltung entsprechender niedriger Immissionswerte nachweist.
- Westlich der Abstandslinie 100 m vom Wohngebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII des op. Abstandsmaßstabes ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Emissionswerte denen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) 2 BauNVO entsprechen.

Die im Plan ausgewiesene Stellplatzfläche ist gemäß § 9 (1) 25 BBauG zu begrünen: Es ist ein heimischer Laubbaum pro 6 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Um das Gewerbegebiet und die Stellplatzfläche (siehe Planzeichnung) sind gemäß § 9 (1) 25 BBauG heimische Laubgehölze und Strauchgruppen anzupflanzen: Auf 100 m Grundstücklänge sind mindestens 15 Stück Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm und baumartige Gehölze, mindestens 2,00-2,50 m hoch in lockerer Gruppe zu pflanzen. Auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche für Pflanzgehölze sind Sträucher in der Größe von 80-120 cm mit einem Pflanzabstand von ca. 1,20-1,50 m je nach Art der Gehölze zu pflanzen.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; Stellplätze sind auch auf der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.
Gemäß § 9 (1) 16 und 24 BBauG wird zum Schutz des Grundwassers vorgeschrieben, sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu erstellen und zu entwässern. Es wird empfohlen, die Dachwässer zu versickern.

1.2 Wohngebiet
Die Ausnahmen der §§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den reinen Wohngebieten mit 1- und 2-geschossiger Bebauung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).
Die Stellplätze und Garagenplätze sind aufgrund § 9 (1) 16 und 24 BBauG wasserundurchlässig zu erstellen und zu entwässern. Es wird empfohlen, die Dachwässer zu versickern.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen sind Mülltonnenstandplätze in Verbindung mit Einfriedigungen.
Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen
Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erzielen, werden aufgrund § 103 (3) der Landesbauordnung (BauO NW) vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 86), 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 Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV. NW. 1982 S. 753) die baurechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

2.1 Gewerbegebiet
Außenwände
Sämtliche Außenwände sind als Massivwände oder als Skelettbauweise mit Verblendung der Ausfäschung auszuführen; eine Ausfäschung mit Fertigbauteilen ist zulässig.
Dächer
Es sind Flach-, Putz- oder Satteldächer zulässig. Für Produktionsstätten sind auch Sphäroiddächer möglich. Die Eindeckung von Putz- und Satteldächern mit Dachpappe ist unzulässig; Fließdächer sind zu bekieseln.
Einfriedigungen
Einfriedigungen müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m entfernt sein. Sie sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

2.2 Wohngebiet
Außenwände
Die Außenwände sind als Ziegelfassaden rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.
Höhenlage der baulichen Anlagen
Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Dampfel sind nur bei Einzelelementen bis 0,60 m zulässig. In den 1- und 2-geschossigen reinen Wohngebieten darf die Firsthöhe 9,00 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.
Dächer
Als Sonderform des Satteldaches sind auch in der Höhe gegeneinander versetzte Putzdächer möglich. Die im Plan eingezeichnete Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen.
Für die Gebäude, die entlang des öffentlichen Grünzugs errichtet werden, ist die Hauptfirstrichtung senkrecht zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage vorgeschrieben.
Ausnahmen von der vorgeschriebenen Firstrichtung sind nur gruppenweise (mind. 3 Gebäude) zulässig.
Als Material zur Dachdeckung 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 bis zu 2,50 m Breite zulässig.

Garagen
Die Garagen im Bauwuch sind in den Hauptbaukörper zu integrieren (gleiche Materialien und Farben, gleiche Dachform).
Freistehende Garagen und Garagengruppen sind mit Ziegelfassade rot bis braun mit einem Putzfach, gruppenweise einheitlich, zu errichten. Die Dachneigung beträgt 15°. Der First verläuft parallel zur Erschließungsanlage. Die Firsthöhe an der Garagenrückseite beträgt 1,80 m. Der sich ergebende Dampfel oberhalb des Garagentores ist mit offengliedrig behandeltem dunklem Holz senkrecht zu verbreitern.
Die Tiefgarage ist mit Rasen und Strauchgruppen vollständig zu begrünen.
Einfriedigungen
Die in der Planzeichnung als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind nur mit einem Resenkartenteinzaunungen.
Sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu 0,80 m hoch als Holz zaun mit senkrechter Lattung, Mauer oder Hecke zulässig.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken oder Maschenstrahlzäune max. 0,80 m hoch zulässig.
Terrassenanwände sind im gleichen Material wie die Außenwände des Wohnhauses oder in Holz max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zulässig.
Mülltonnenstandplätze
Die Mülltonnenstandplätze sind in den Baukörper oder in die Einfriedigung einzubauen. Freistehende Mülltonnenschränke sind nicht zulässig.

3. Vermerk
Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Allerheiligen/Norf.

4. Hinweis
Die Bestimmungen des § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz sind zu beachten, wonach im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einfriedigung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden dürfen.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 314 Blatt 1
Maßstab 1:500
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Stand der Planunterlage: November 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. 31

BESTANDSANGABEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN	SÖNSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTL. ÜBERNAHME
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage Böschung Wasserflächen Höhen über NN Kanalabschnitt	Wohnbauflächen -Mehrfamiliengebiet -Reines Wohngebiet -Allgemeines Wohngebiet -Sonderes Wohngebiet Gemischte Bauflächen -Dorfplatz -Mischgebiet -Kerngebiet	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) Geschäftshöhenzahl (GFZ) Geschäftshöhenzahl (BMZ)	o offene Bauweise a nur Einzelhäuser zulässig b nur Doppelhäuser zulässig c nur Gruppenhäuser zulässig d nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ID ein als Vollgeschosse anzuzählendes Dachgeschoss FD Flächendeckung SD Satteldach PD Putzdach 45° Dachneigung (neuen) J.L.L.L.L. Art der Einfriedigung (siehe Text-Form.) S.M.Z. Mauer	STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE Öffentliche Parkfläche Fußgängerweg Radweg Straßengrün Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Straßenbahn Ein- und Ausfahrten	GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Kindergarten Sportplatz Schutzraum Post	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE Spielplatz Anlage Friedhof Sportplatz FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	Planbegrenzung Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Grünflächen Tiefgaragen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Blüme zu erhalten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Nachzugsanforderungen mit Schutzstreifen (Präventive Umgestaltung vom 18.08.1974) FLÄCHE FÜR VERSONNENANLAGEN (Transformator)	Landesschutzgebiet Wasserschutzzone Mastfläche Fläche für Behälterlager Nachzugsanforderungen mit Schutzstreifen (Präventive Umgestaltung vom 18.08.1974) Pantentierung nach dem FSt.G.

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

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergegenständlichung der öffentlichen Kulturarbeit. Nachstehend ist zu beschreiben, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Dieser Plan ist gemäß § 211 BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Nach ordentlicher Bekanntmachung am 27.12.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 24 (6) BauG in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist gemäß § 211 BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Nach ordentlicher Bekanntmachung am 27.12.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 24 (6) BauG in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Nach ordentlicher Bekanntmachung am 27.12.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 24 (6) BauG in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Nach ordentlicher Bekanntmachung am 27.12.1983 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 24 (6) BauG in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgelegten Unterlagen und Anzeigen gemäß § 24 (6) BauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.12.1983 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 in der Zeit vom 13.04.84 bis 23.02.1985 die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgt am 13.04.84.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 314
- Raiffeisenstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 18.10.1985 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet

Im 3-geschossigen Teil des Gewerbegebietes an der Raiffeisenstraße sind die in § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig. Die in § 8 (2) 1 und 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) und (8) BauNVO nicht zulässig.

Im 2-geschossigen Teil des Gewerbegebietes ist die in § 8 (2) 3 BauNVO vorgesehene Nutzung gemäß § 1 (5) und (8) BauNVO nicht zulässig. Die in § 8 (3) 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

Zum Schutz des angrenzenden geplanten Wohngebietes wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:

1. Zwischen der Raiffeisenstraße und der Abstandslinie 100 m vom Wohngebiet sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII des Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein-Westfalen vom 9.7.1982 (MBI NW 1982 S.1376 / SMBI NW 280) und Betriebe und Anlagen ähnlichen Störgrades zulässig.

*

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn der ansiedlungswillige Betrieb die Einhaltung entsprechend niedriger Emissionswerte nachweist.

2. * Westlich der Abstandslinie 100 m vom Wohngebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII des o.g. Abstandserlasses ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Emissionswerte denen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) 2 BauNVO entsprechen.

Die im Plan ausgewiesene Stellplatzfläche ist gemäß § 9 (1) 25 BBauG zu begrünen: Es ist ein heimischer Laubbaum pro 6 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Um das Gewerbegebiet und die Stellplatzfläche (siehe Planzeichnung) sind gemäß § 9 (1) 25 BBauG heimische Laubgehölze und Strauchgruppen anzupflanzen: Auf 100 m Grundstückslänge sind mindestens 15 Stück Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm und baumartige Gehölze, mindestens 2,00-2,50 m hoch in lockerer Gruppierung zu pflanzen. Auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche für Pflanzgebote sind Sträucher in der Größe von 80-120 cm mit einem Pflanzabstand von ca. 1,20-1,50 m je nach Art der Gehölze zu pflanzen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; Stellplätze sind auch auf der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Gemäß § 9 (1) 16 und 24 BBauG wird zum Schutz des Grundwassers vorgeschrieben, sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu erstellen und zu entwässern.

Es wird empfohlen, die Dachwässer zu versickern.

1.2 Wohngebiet

Die Ausnahmen der §§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den reinen Wohngebieten mit 1- und 2-geschossiger Bebauung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

Die Stellplätze und Garagenvorplätze sind aufgrund § 9 (1) 16 und 24 BBauG wasserundurchlässig zu erstellen und zu entwässern.

Es wird empfohlen, die Dachwässer zu versickern.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen sind Mülltonnenstandplätze in Verbindung mit Einfriedigungen.

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

2. Gestalterische Festsetzungen

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erzielen, werden aufgrund § 103 (3) der Landesbauordnung (BauO NW) vom 27.1.1970 (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 Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW 1982, S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

2.1 Gewerbegebiet

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als Massivwände oder als Skelettbauweise mit Verblendung der Ausfachung auszuführen; eine Ausfachung mit Fertigbauteilen ist zulässig.

Dächer

Es sind Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig. Für Produktionsstätten sind auch Sheddächer möglich. Die Eindeckung von Pult- und Satteldächer mit Dachpappe ist unzulässig, Flachdächer sind zu bekiesen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 3,00 m entfernt sein. Sie sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

2.2 Wohngebiet

Außenwände

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

Höhenlage der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Drenpel sind nur bei Einzelhäusern bis 0,60 m zulässig. In den 1- und 2-geschossigen reinen Wohngebieten darf die Firsthöhe 9,00 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

Dächer

Als Sonderform des Satteldaches sind auch in der Höhe gegeneinander versetzte Pultdächer möglich. Die im Plan eingetragene Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen.

Für die Gebäude, die entlang des öffentlichen Grünzuges errichtet werden, ist die Hauptfirstrichtung senkrecht zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage vorgeschrieben.

Ausnahmen von der vorgeschriebenen Firstrichtung sind nur gruppenweise (mind. 3 Gebäude) zulässig.

Als Material 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 zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage abgewandten Dachfläche bis zu 2,50 m Breite zulässig.

Garagen

Die Garagen im Bauwuch sind in den Hauptbaukörper zu integrieren (gleiche Materialien und Farben, gleiche Dachform).

Freistehende Garagen und Garagengruppen sind mit Ziegelfassade rot bis braun mit einem Pultdach, gruppenweise einheitlich, zu errichten. Die Dachneigung beträgt 15°. Der First verläuft parallel zur Erschließungsanlage. Die Traufhöhe an der Garagenrückseite beträgt 1,80 m. Der sich ergebende Drempel oberhalb des Garagentores ist mit offenporig behandeltem dunklem Holz senkrecht zu verbrettern.

Die Tiefgarage ist mit Rasen und Strauchgruppen vollständig zu begrünen.

Einfriedigungen

Die in der Planzeichnung als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind nur mit einem Rasenkantstein einzufassen.

Sonstige straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu 0,80 m hoch als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Mauer oder Hecke zulässig.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken oder Maschendrahtzäune max. 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind im gleichen Material wie die Außenwände des Wohnhauses oder in Holz max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zulässig.

Mülltonnenstandplätze

Die Mülltonnenstandplätze sind in den Baukörper oder in die Einfriedigung einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind nicht zulässig.

3. Vermerk

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Allerheiligen /Norf.

4. * Hinweis

Die Bestimmungen des § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz sind zu beachten, wonach im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden dürfen.

* **Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 07.09.1984 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**