Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 316
- Im Rottfeld / Kaarster Heide -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 31.12.1985 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den WR-II-Gebieten sind gemäß § 3 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 6 BBauG nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächenanteile an den außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden gem. § 21a * BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

Die Gemeinschaftsgaragen sind dem WR-II (I + ID) o-Gebiet zugeordnet.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur auf den im Plan hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen als Kellerersatzräume zulässig. Sonstige Nebenanlagen mit Ausnahmen von Mülltonnenstandplätzen sind ausgeschlossen.

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 - 1,10 m in einem Abstand von 1,20 - 1,50 m durchgehend in Gruppen von mindestens 5 Stück der gleichen Gehölzart zu pflanzen. Als Arten sind zugelassen: Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose.
2. Als baumartige Gehölze sind an den festgesetzten Stellen Hainbuchen, Feldahorne oder Ebereschen mit einer Mindesthöhe von 2,00 / 2,50 m zu pflanzen.
3. An den im Pflanzstreifen festgesetzten Standorten für Bäume sind Stieleichen, Eschen, Winterlinden, Bergahorne oder Traubeneichen mit einem Mindeststammumfang von 18 / 20 cm zu pflanzen.

Im übrigen Plangebiet können auch andere heimische Laubbäume gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

- gestrichen *-

* **Die aufgrund der Ratsbeschlüsse vom 23.11.1984 (= Beschluss einer eigenständigen Gestaltungssatzung) und 25.10.1985 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.**

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 316
- Im Rottfeld / Kaarster Heide -

- 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 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 - Im Rottfeld / Kaarster Heide - am 18.12.1985 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich, Gestaltungsplan

Bestandteil dieser Satzung ist der »Gestaltungsplan zur Satzung der Stadt Neuss über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 - Im Rottfeld / Kaarster Heide« mit zeichnerischen Darstellungen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet, das in dem vorgenannten Gestaltungsplan mit einem grauen Farbstreifen umrandet dargestellt ist. Dieses Gebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 - Im Rottfeld / Kaarster Heide.

Die öffentlichen Bekanntmachungen dieses Gestaltungsplanes werden dadurch ersetzt, daß der Gestaltungsplan bei der Stadt Neuss zu jedermanns Einsicht im Planungsamt, Michaelstraße 50, während der Dienststunden offengelegt wird.

§ 2

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Die Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun auszuführen. Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Als Gruppen gelten alle Gebäude, die ohne Bauwisch errichtet werden. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Ein Dremmel ist nur zulässig in dem WR-II (I + ID) – Gebieten und nur bis zu einer Höhe von 0,60 m. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss, sind unzulässig.

c) Dächer

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Die Summe aller Dachaufbauten darf 3/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachüberstände von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig. Als Material zur Dacheindeckung sind einheitlich rote bis braune Pfannen zu verwenden.

d) Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen und die freistehenden Einzelgaragen sind mit Ziegelfassade, rot bis braun und jeweils einheitlich mit einem traufständigen Satteldach von 30 Grad oder einem Pultdach von 15 Grad Dachneigung zu errichten. Als Material zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden. Garagen in Bauwisch sind in gleichem Material und mit gleicher Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten. Die ausgewiesene Tiefgarage ist vollständig zu begrünen.

e) Nebenanlagen

Die Außenwände der Nebenanlagen sind im gleichen Material und gleicher Farbe wie die Wohngebäude oder in Holz zu errichten. Die Holzteile sind dunkel zu behandeln. Es sind giebelständige Satteldächer mit 30 Grad Neigung vorgeschrieben; die mit einheitlich roten bis braunen Pfannen einzudecken sind. Die Traufhöhe der Nebenanlagen ist mit 2,20 m über der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage festzusetzen.

§ 3

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Die im Plan als »Art der Einfriedigung« gekennzeichneten Bereiche sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in Holz oder als Hecken, maximal 0,80 m hoch zulässig. Mauern im selben Material wie die Hausfassaden sind nur bis zu 0,60 m Höhe zulässig.

Zur Verbindung von Einzelgaragen und Nebenanlagen sind Holzwände und Pergolen in Holz, maximal in Traufhöhe zu errichten. Die Holzwände sind mindestens 1,0 m von der Straßengrenzungsline zurückgesetzt zu errichten.

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

b) Mülltonnenstandplätze

Für den Geschosswohnungsbau (ab 3 Geschosse) sind Mülltonnenstandplätze einzurichten, die mit Mauern im gleichen Material wie die Hauptbaukörper eingefasst werden müssen. Für die Familienheimbebauung sind die Mülltonnenstandplätze gestalterisch in das Hauptgebäude oder in die Einfriedigung einzubeziehen.

§ 4

Inkrafttreten

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