

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 317
- Brücke / Mühlenbachstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 24.10.1987 Es gilt die BauNVO 1977

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

Nach § 3 (4) BauNVO sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Im reinen Wohngebiet nordöstlich der Erschließungsstraße (WR I 0,3^{0,4}) müssen die Baugrundstücke mindestens 500 qm groß sein.

Als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur offene Schwimmbecken sowie Gartenhäuschen und Geräteräume bis 5 qm Grundfläche zulässig. Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen auf einem Grundstück darf 5 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

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 0,8 bis 1,2 m (Pflanzzustand) in einem Abstand von 1,2 bis 1,5 m durchgehend in Gruppen von mindestens 5 Stück der gleichen Gehölzart zu pflanzen.
Als Arten sind zugelassen: Haselnuss, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Strauchweide und immergrüner Liguster.
2. Pro Grundstück sind mindestens 2 Bäume und baumartige Gehölze mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m (Pflanzzustand) zu pflanzen.
Als Arten sind zugelassen: Hainbuche, Feldahorn, Roterle, Stieleiche und Esche.

Nachrichtliche Übernahme

Soweit das Plangebiet in der Schutzzone 2 des Flughafens Düsseldorf liegt, ist die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung) vom 05.04.1974 (BGBl. S. 903) zu beachten. Das bewertete Bauschalldämmmaß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß gem. § 3 (2) dieser Verordnung mindestens 45 dB betragen.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 317
- Brücke / Mühlenbachstraße -

- Gestaltungssatzung -

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317
- Brücke / Mühlenbachstraße -

§ 2

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind als Ziegelfassade rot bis braun zu errichten. Schiefer, Beton, Holz oder Putz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Doppelhäuser sind in Material und Farbe einheitlich (gleiche Ziegel, gleiche Farbe) 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. Drenpel sind nicht zulässig. Die Firsthöhe darf 9,0 m über OKEG nicht überschreiten.

Ein Sockelgeschoss ist nicht zulässig.

c) Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° vorgeschrieben. Das Gebäude östlich der Mühlenbachstraße ist mit einem Walmdach mit max. 38° Dachneigung zu errichten. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage verlaufen (traufständige Bauweise). Im Bereich südlich der Erschließungsstraße können untergeordnete Gebäudeteile, die in das Hauptdach eingeschoben werden, hiervon abweichen.

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. Im Bereich nördlich der Erschließungsstraße sind Dacheinschnitte generell nicht 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

Werden die Garagen nicht in das Wohnhaus integriert, dann sind sie im gleichen Material und in gleicher Farbe wie das Wohnhaus mit einem Satteldach von mind. 35° Neigung zu errichten.

§ 3

Außenanlagen

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Erschließungsanlage) sind an die Höhe der Erschließungsanlage anzugleichen, landschaftsgärtnerisch anzulegen und nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind als Hecke oder Holzzaun, max. 0,80 m hoch, zulässig.

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

Freistehende Mülltonnen und Mülltonnenschränke sind nicht zulässig.