Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 324
- Keutenhof -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.10.1992 Es gilt die BauNVO 1990

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

Von den gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO die Nummer 4 - Gartenbaubetriebe - und 5 - Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die zulässige Geschoßfläche ist gem. § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Als Ausnahme sind Garten- und Gartengerätehäuschen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie 6 m² Grundfläche nicht überschreiten und mindestens 3,0 m Grenzabstand einhalten oder paarweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Gem. § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Folgender passiver Lärmschutz ist vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

~~~~~ liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 40 dB, für Fenster mindestens 35 dB betragen.

~~~~~ liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 45 dB, für Fenster mindestens 40 dB betragen.

~~~~~ liegen im Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das bewertete Schalldämmmaß R_w für Außenwände mindestens 50 dB, für Fenster mindestens 45 dB betragen.

Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Als aktiver Lärmschutz ist zum Schutz der an die Jülicher Straße angrenzenden Gartenbereiche eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahn Jülicher Straße vorgeschrieben.

Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.80 (GV NW S. 226/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Satzung

der Stadt Neuss
über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324
- Jülicher Straße/Keutenhof -

- 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 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.90 (GV NW S. 141), und des § 81 der Bauordnung für das Land NW - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.06.84 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324 - Jülicher Straße / Keutenhof - am die folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 324 - Jülicher Straße / Keutenhof -. Ausgenommen ist die bestehende Bebauung an der Jülicher Straße.

§ 2 Baukörpergestaltung

1. Materialien

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.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Ein Drempel ist bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,0 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, betragen.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

3. Dächer

Zur Dacheindeckung sind Pfannen, Farbe rot bzw. rot/braun, zu verwenden. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben, max. 1,50 m breit, zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

4. Bauform

Bei einer Grenzbebauung muß das jeweilige angrenzende Giebelprofil übernommen werden.

5. Garagen

Die Außenwände der Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper zu errichten. Garagengruppen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein. Alle Garagen sind mit Flachdächern zu errichten und vollständig zu begrünen.

§ 3 Außenanlagen

Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Es sind Rasengittersteine, Großpflaster mit 4 cm Rasenfuge oder ähnliches zu verwenden.

Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich (Hauseingangsseite) nicht gestattet. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind zur Abgrenzung der Hausgärten untereinander Hecken, oder Hecken und Maschendrahtzäune, max. 1,20 m hoch, zulässig. Terrassentrennwände können in Holz oder als Mauerwerksscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch errichtet werden.

Zum Schutz der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Wohngärten ist eine Hecke bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Zur Abgrenzung der Wohngärten zum Kinderspielplatz ist auch eine max. 1,80 m hohe Mauer in Ziegel- oder Ziegelverblendmauerwerke zulässig.

Die Lärmschutzmauer an der Jülicher Straße ist in Ziegel- oder Ziegelverblendmauerwerk 2,50 m hoch zu errichten und durch Pfeilervorlagen und/oder Lisenen zu gliedern und zur Jülicher Straße mit Efeu, wildem Wein o. ä. dauerhaft zu beranken.

Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

§ 4 Inkrafttreten

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

Die o. g. Gestaltungssatzung wurde am 04.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.