



# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 330  
- Neuss - Helpenstein, Harbernusstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.06.1987 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 81 der Bauordnung für das Land NW-Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.6.84 (GV NW S. 419, bereinigt S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.82 (GV NW S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

### a) Außenwände

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

### b) Höhe der baulichen Anlagen

Drempel sind unzulässig.

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

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

### c) Dächer

Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur in Form von Einzelgauben, max. 1,5 m breit zulässig. Die Summe der Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

### d) Garagen

Garagen sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie das Wohnhaus mit einem Satteldach von 45° Neigung zu errichten. Als Dacheindeckung sind die gleichen Pfannen wie für das Wohnhaus zu verwenden.

### e) Einfriedungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden (Vorgarten), ist das Grundstück mit einem Rasenkantstein oder mit einer Hecke, max. 0,60 m hoch, einzufassen. Seitliche und hintere Grundstückseinfriedigungen sind als Hecke oder in Holz, max. 0,80 m hoch, zulässig.

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