

Bebauungsplan Nr. 350

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 18.12.1986 (BauGB), § 1, S. 225f) der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.09.1993 (BauBO), § 1, S. 102) sowie geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1999 (BauIG), § 1, S. 484) in Verbindung mit der Planungs- und Bauordnungsverordnung vom 18.09.1990 (BauPlVO), § 1, S. 38) und der Bauordnung Nr. 81 vom 10.01.1993 (BauO 81) sowie dem Mittelbauergesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BauMG), § 1, S. 422)

- Am Sandhof -
Maßstab 1:500

Stand der Planunterlagen: Januar 1997
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen für das Plangebiet bühler gültigen Festsetzungen aufzugeben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 3a, 2b/2, 1b, 1c.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		WOHNBAUBEREICH
	Wirtschaftsgebäude		KS - Kleinstwohngelände
	Garage		WR - Reines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse		WA - Allgemeines Wohngebiet
	Blöckchen		WB - Besonderes Wohngebiet
	Baum		Nutzungszonen
	Laternen		Zonen
	Höhen über NN		Hecke
	Kanalschacht		Mauer
	Kreisgrenze		GE - Gewerbliche Baugebiete
	Flurstücksgrenze		GI - Industriegebiet
	Flurstücksummer		SO - Sonderbaugebiete
	Zonen		SO - Sondergebiete (Sondergebiet 1)
	Hecke		SO - Sondergebiete (Sondergebiet 2)
	Mauer		SO - Sondergebiete (Sondergebiet 3)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUDURCHRECHTL. FESTSETZUNGEN	
	III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		ID ein als Vollgeschosse angeordnetes Dachgeschoss
	III/V Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze		WD Windloch
	II Anzahl der Vollgeschosse zwingend		SD Seitenhaken
	0,4 Grundflächenzahl (GRZ)		PD Parkhaus
	0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)		45° Dachneigung (eigen)
	1,5 Baumassenzahl (BMZ)		45° Dachneigung (eigen)
	TH Traufhöhe (Höchstgrenze)		45° Dachneigung (eigen)
	FH Firsthöhe (Höchstgrenze)		45° Dachneigung (eigen)
	OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		45° Dachneigung (eigen)
	LH Lichte Höhe der Dachfahrt		45° Dachneigung (eigen)

VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Pflanzengrenze
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Garagen
	Freizeitanlagen
	Tiefgaragen
	Carport
	Gemeindefeststellplätze
	Gemeindefeststellplätze
	Behrecht zugunsten Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger
	Nebenanlagen
	Lärmschutzwand (im Bereich)
	Lärmschutzwand (im Bereich)
	FLÄCHE FÜR BESONDERE VORVORHÄNGEN
	FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

NACHRICHTL. ÜBERNAHME	
	Landschaftsschutzgebiet
	Wasserschutzzone
	Wasserschutzzone
	Fläche für Bahnanlagen
	Hochspannungsmast mit Schutzstreifen
	zu besetzende Gebäude

Textliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 Abs. 3 Bauordnungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Nebenanlagen wie überdachte Freizeite, Wintergärten und Gartengeräthaus sind nur innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Bauflächen in den WR I - Gebieten und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Firsthöhe ist von der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zu messen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenwände mindestens 45 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenwände mindestens 40 dB betragen.

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Garagen sind mit Flachdächern zu errichten und extensiv zu begrünen.
- Die Tiefgaragendächer sind vollständig mit Substrat in mindestens 50 cm Höhe bzw. an Baumstandorten in mindestens 100 cm Höhe abzudecken und intensiv mit Gehölzgruppen und Wieseneinsatz zu begrünen. Der Substratbau muß Anschluß an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.
- Je Hausgrundstück ist ein heimisches standortgerechtes Großgehölz zu pflanzen. Gehölzarten sind z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn; Traubenkirsche, Eberesche, Obstbäume.
- Als Einfriedigung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und als Sichtschutz für Wohnanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Hecken aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster oder Eibe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro lfd. Meter sind drei Gehölze zu pflanzen. Die Hecke ist in einer Endhöhe von 1,80 m und einer Mindestbreite von 0,50 m zu pflanzen.
- Sonstige Grundstücksgrenzen können durch eine Hecke von maximal 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
- Freie Gebäudeflächen von mindestens 50 qm fensterloser Fläche sind mit Rankgewächsen wie Efeu, wilder Wein o.ä. dauerhaft zu begrünen.
- Auf dem Grundstück für Geschosswohnungsbau im Eckbereich An der Norf / Am Goldberg sind fünf großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Die Einfassung des Kinderplatzes ist als geschlossene Gehölzpflanzung aus bodenständigen Sträuchern mit einer Endhöhe von 4 m vorzunehmen.

Die Niederschlagswasser der Dachflächen sind gemäß § 51a Abs. 3 des Landeswassergesetzes in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB zu versickern. Nicht befahrbare, befestigte Flächen sind mit offenporigem Belag herzustellen.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 - Am Sandhof -

- Gestaltungssetzung -

Um ein gealterlich und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 12. 1997 (GV NW S. 448), und des § 98 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - vom 7. 3. 1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 - Am Sandhof - am 19. 8. 1998 die folgende Satzung beschlossen:

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 - Am Sandhof -.

§2 Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverbundmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Als Ausnahme sind Putzfassaden in hellem Farbton zulässig, sofern sie für Hausgruppen straßenabschnittsweise einheitlich ausgeführt werden.

Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper zu errichten.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Stock ist bis zu einer Höhe von 0,3 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

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

Dächer

Zur Dachbedeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten sind nur im unteren Drittel der Dachfläche zulässig und dürfen die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachabschnitte sind nicht zulässig.

§3 Außenanlagen

Einfriedigungen

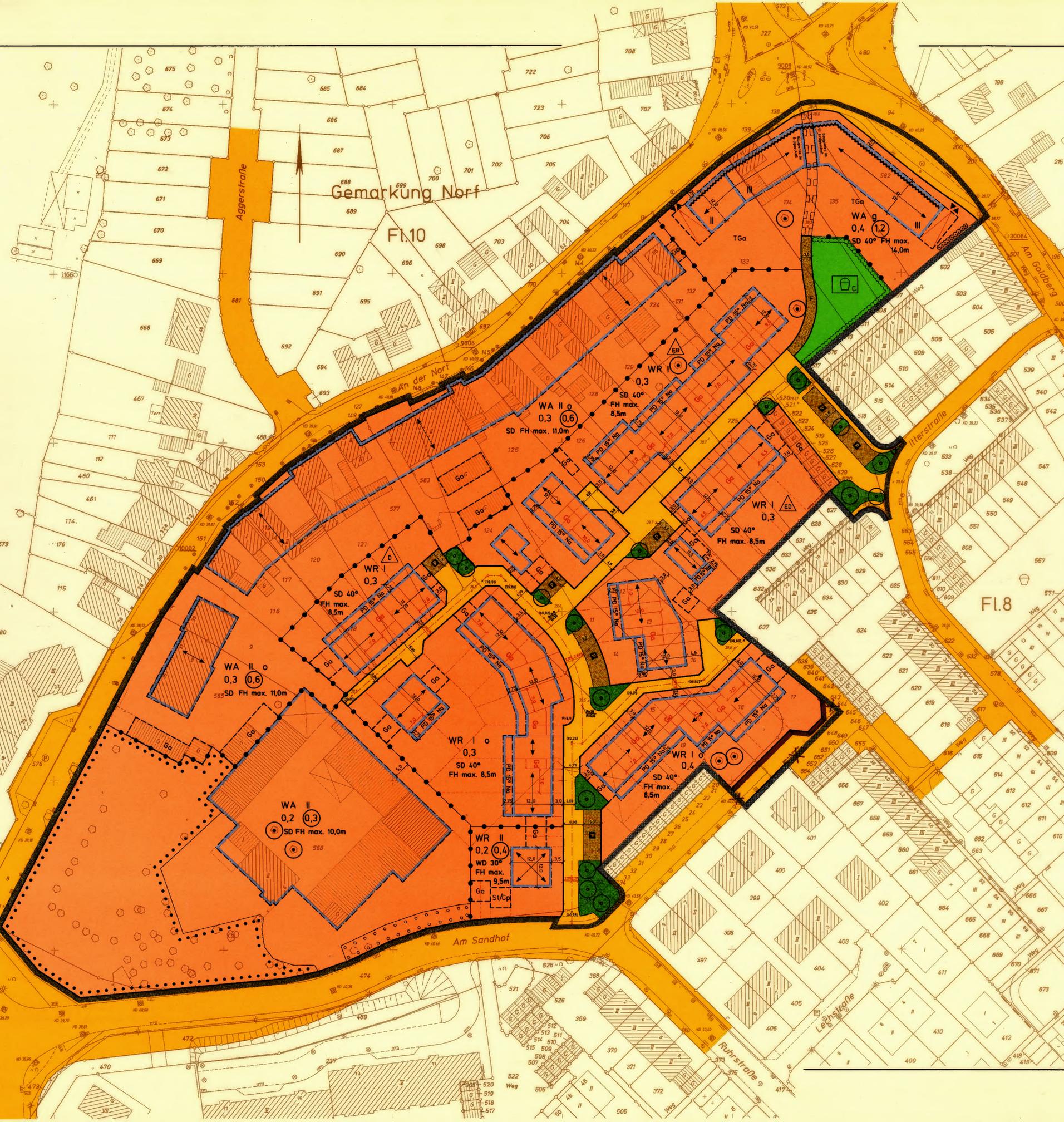
Wild im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und dem Gebäude (=Vorgarten) keine Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt, so ist das Grundstück nur durch einen Rasenkanteiseln zu begrenzen.

Terrassenwände sind als terracotta Holzkonstruktion oder als Mauerwerksschleife in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zulässig.

Abfallbehälter

Sowohl Abfallbehälter im Freien aufgestellt worden, sind sie in Unterstellkästen oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signalen und Linien (ausgenommen Bauflächen) haben nur erklärenden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 350
- Am Sandhof -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 20.12.1997 Es gilt die BauNVO 1990

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

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Nebenanlagen wie überdachte Freisitze, Wintergärten und Gartengerätehäuschen sind nur innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Bauflächen in den WR I - Gebieten und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Firsthöhe ist von der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zu messen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

 liegen im Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenwände mindestens 45 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung

 liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenwände mindestens 40 dB betragen.

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Garagen sind mit Flachdächern zu errichten und extensiv zu begrünen.
- Die Tiefgaragendächer sind vollständig mit Substrat in mindestens 60 cm Höhe bzw. an Baumstandorten in mindestens 100 cm Höhe abzudecken und intensiv mit Gehölzgruppen und Wiesenensaat zu begrünen. Der Substrataufbau muß Anschluß an den umgebenden "gewachsenen" Boden erhalten.
- Je Hausgrundstück ist ein heimisches standortgerechtes Großgehölz zu pflanzen. Gehölzarten sind z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche, Eberesche, Obstbäume.
- Als Einfriedigung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und als Sichtschutz für Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Hecken aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster oder Eibe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro lfd. Meter sind drei Gehölze zu pflanzen. Die Hecke ist in einer Endhöhe von 1,80 m und einer Mindestbreite von 0,50 m zu pflegen.
- Sonstige Grundstücksgrenzen können durch eine Hecke von maximal 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
- Freie Giebelflächen von mindestens 50 qm fensterloser Fläche sind mit Rankgewächsen wie Efeu, wilder Wein o.ä. dauerhaft zu begrünen.

- Auf dem Grundstück für Geschosswohnungsbau im Eckbereich An der Norf / Am Goldberg sind fünf großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Die Einfassung des Kinderspielplatzes ist als geschlossene Gehölzpflanzung aus bodenständigen Sträuchern mit einer Endhöhe von 4 m vorzunehmen.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind gemäß § 51a Abs. 3 des Landeswassergesetzes in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB zu versickern. Nicht befahrbare, befestigte Flächen sind mit off-porigem Belag herzustellen.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350
- Am Sandhof -

- Gestaltungssatzung -

Um ein gestalterisch und städtebaulich befriedigendes Gesamtbild sicherzustellen, hat der Rat der Stadt Neuss aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 12. 1997 (GV NW S. 448), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Bau() NW) - vom 7. 3. 1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 - Am Sandhof - am 19. 6. 1998 die folgende Satzung beschlossen:

§1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 350
- Am Sandhof -.

§2

Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Als Ausnahme sind Putzfassaden in hellem Farbton zulässig, sofern sie für Hausgruppen straßenabschnittsweise einheitlich ausgeführt werden.

Garagen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper zu errichten.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,3 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

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

Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten sind nur im unteren Drittel der Dachfläche zulässig und dürfen die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§3

Außenanlagen

Einfriedigungen

Wird im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und dem Gebäude (=Vorgarten) keine Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt, so ist das Grundstück nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Terrassentrennwände sind als berankte Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zulässig.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellrängen oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen.