

Satzung

der Stadt Neuss vom 16.09.1990
(über die Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368
- Kleiner Stadtkern / Kleitzwang - (Geltungsdauerunbefristet))

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 07.09.1990 und am 17.09.1990 die 1.7 der Gemeinderatsschlußbeschlüsse vom 07.09.1990 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 449), und die 1.8 der Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Bau-Nr. vom 07.03.1990 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368 - Kleiner Stadtkern / Kleitzwang - zur
Schriftstellung eines gesetzlich und satzungsbefehlshabenden Oberbürgermeisters des folgenden
Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368
- Kleiner Stadtkern / Kleitzwang -.

Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverbindermauerwerk mit bis braun ausgefärbt. Einzelne Fassadenabschnitte in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern alle in der Fassade nicht dominieren.

Au Ausnahme mit, wenn die Außenwände, die Errichtung von Wohnräumen in Holzelementbauweise zulässig ist, die Fassaden des Hauptbauteils mit Ziegel- oder Ziegelverbindermauerwerk bis braun zu errichten. Material und Farbe der Außenwände von Garage und Wohnhaus müssen identisch sein.

Höhe der äußeren Aufbauten

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

Abgängen, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum oder Garagen im Kellergeschoss, sind

Zur Deckschicht sind nur rote bis braune Plänen zu verwenden.
Zur Deckschicht sind nur im unteren Drittel der Deckfläche zulässig und dürfen die Hälfte der jeweiligen
Tragfläche nicht überschreiten. Deckschichtdicke nicht zulässig.

§ 3
Außenanlagen

Einfließanlagen

Wird im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsflächen und dem Gebäude (n-Vorgarten) keine Hecke
an der Grundstücksgrenze festgesetzt, so ist das Grundstück nur durch einen Rasenkarntein zu

Sonstige, nicht festgesetzte Einfließanlagen zwischen Hausgarten und maximal 1,20 m hoch als
Mischrandstreifen mit Hinterplanzierung oder als Hecke zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Sichtschutzhöhe entlang des Wirtschaftsweges ist einheitlich
im Mauerwerk 1,60 m hoch zu errichten und vertikal durch Lisenen und Pfeilervollenden zu giebeln.

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind als Holzkonstruktion zu errichten.

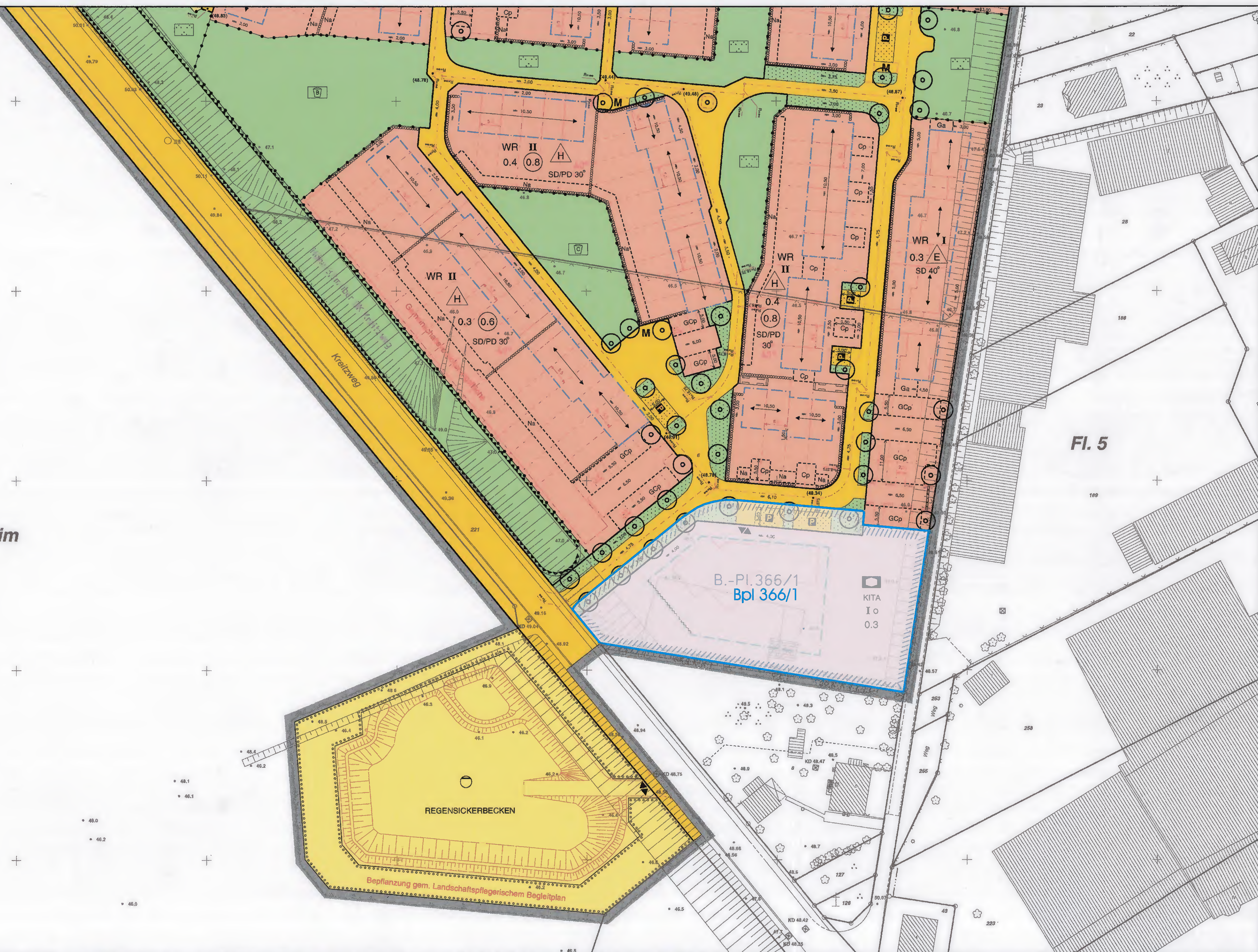
Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie nur in Verbindung mit dem Wohngebäude oder der Verfüllung zulässig und mit Hacken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen oder in Unterstellrathäusern/-räumen unterzubringen.

Gemark

FANDSANGABEN		MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
-----	Kriegsgezone	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
-----	Gemarkungsgezone	0,7	Gesamthöhenzahl (GHZ)
-----	Flurgezone		TH Traufhöhe (m)
-----	Flurteilgezone		PH Firsthöhe (m)
-----	Flurstücksnummer		LH Lichte Höhe
-----	Nutzungsgezone		
-----	Zonen		

Gemarkung Holzheim

Fl. 13

TADT  **NEUSS**

Bebauungsplan Nr. 366
- Kreitzer Straße / Kreitzweg -
Blatt 1
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlage: Juli 1997

dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet
gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN			
	Wohngebäude	-----	Kriegsruine
	Wirtschaftsgebäude	-----	Flugzeugkennzeichen
	Garage	-----	Flugnummer
IV	Anzahl der Vollgeschosse	=====	Flurstücksnummer
	Deckung	-----	135
	Baum	-----	Nutzungsartengruppe
	Lärnturm	-----	Zustand
40.01	Höhen über NN	-----	Höhe
	Kanaldeckel	=====	Mauer

Für den Eintrag: Art für Stadtplanung und Bezeichnung		Neuers, den 22.05.1947
Der Stadtdirektor	IA	
Beauftragter	Lfd. Beauftragter	

Angabe für: Vermögensgegenstand Neuers, den 16.4.1947	
Der Stadtdirektor	
IV	
Stadtdirektor	Lfd. Vermögensdirektor

MAD DER BAULICHEN NUTZUNG			
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
27	Geschoßhöhenzahl (GFZ)	FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
		LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
V Zahl der Vollgeschosses als Höchstgrenze III-V Zahl der Vollgeschosses als Mindest- und Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosses zwingend			
Die Übernehmlichkeit der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Orientierung sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden berücksichtigt .			
Neuere, 16.9.1447 Der Stadtdirektor LA. Stadtdirektor Prof. Vermögensgegenstand Stadtdirektor			

BAUWEISE, BAUPLINE, BAUGRENZE	
o f f i n e B a u w e i s e	offene Bauweise geschlossene Bauweise abstehende Bauweise ----- Baufinne ----- Baugrenze
A	nur Einzelhäuser zulässig
B	nur Doppelhäuser zulässig
C	nur Hausgruppen zulässig
D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Dieser Plan ist gemäß § 41 (1) BauGB durch Bescheid des Rates der Stadt Nürnberg vom 27.11.1997 genehmigt worden.

Die Aufstellung wurde am 27.10.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Nach dem 20.10.1997 NEUE PLAN

Nach dem
Der Bürgermeister

Handwritten signature: i.v.G. [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

LVS	Kinderkriegergebäude (§ 2 BauNVO)
WVH	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WE	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MI	Mittelgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Örtliche Darlegung und Abklärung zum Planerfolg erfolgte am 20.11.1998 in der Sitzung des Stadtrates. Die verbindliche Festsetzung der örtlichen Darlegung und Abklärung erfolgte am 20.11.1998.

von der Stadtverwaltung

20.11.1997

BAUORDNUNGSREGELN

FD	Flachdach
SD	Schieferdach
PD	Pultdach
DI	Dachgeschoß aus Holz
40°	Dachneigung
↔	Festsetzung

Der Fest der BauNVO-Bauordnungsregeln des Plans

Neues, den der Bürger

Boh

TITEL FESTSETZUNGEN		VERKEHRSSCHLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche		Straße
	Öffentliche Parkfläche	(43.27)	Straße
	Verkehrshilf, besonderer Zweckbestimmung		Ein- und Ausfahrt
	Straßengrün		

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

	GRÜN
Fläche für den Gemeindefriedhof	17
Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienenden Gebäuden und Einrichtungen	10
Kultur	10
Kinderkärten	10
Öffentliche Verwaltung	10
Post	10
KITA (Kindertagesstätte)	10

abstammung nach am 9.10.1998
Begründung gemäß § 69 Abs. IV Nr. 1
Mietvertrag mit der Zeit vom 10.10.1998
erschaffen, öffentlich zugänglich

Dieser Plan ist auf Grund
gemäß § 69 Abs. IV Nr. 1
sind in vollster Force abge-
Neue, den
Der Bürgermeister

[illegible]

	Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Geh-, Fahr-, und Laßwegrecht zugunsten der Anlieger  Mauer	 Umgrenzung zum Schutz wicklung vor  Umgrenzung Bäumen, Str.  Lärmschutzwand gem. §9(1)
eingetragene gemäß §9(3) (Baufl.) eingetragen.	Der Rat der Stadt Nurem hat diesen Bebauungsplan gemäß §9(3) Baufl. V. mit der folgenden Begründung beschlossen: Die in der Tabelle aufgeführten Flächen sind als Siedlungsgebiet für die Stadt Nurem eingetragene. Der Bürgermeister	

SONSTIGE PFLANZEN

- von Flächen für Medaillen
 - für Pflanze und zur Erhaltung Natur und Landschaft
- von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume zu pflanzen
 - Bäume zu erhalten
 - Hecke zu pflanzen

von BauGB umw.

phosphor
G NW
verbleiben

Dinkendorf, den 11.02.1978
Bürgermeisterin Elisabeth
im Auftrag: *[Signature]*

Rechtsamt
Kreis Siegen-Weidenburg
D 5700 Siegen 1
7

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Garagen	Landesschutzschutzhel
Stellplätze	Wasserschutzzone
Carport	Wasserleiche
Gemeinschaftsgaragen	Fläche für Bahnanlagen
Gemeinschaftsstellplätze	10 KV Leitung
Gemeinschaftscaport	
Nebenanlagen	
Müllmännchenplatz	

70 Gemäß § 100ff. BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17. 11. 1998, Az. 125.739/98 zurückzuziehen beizubehalten worden.

H. W.

20. 11. 1998

Neu, den
Der Bürgermeister

SIGT NEUS
1998
P.

102

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 366
- Holzheim, Kreitzer Straße / Kreitzweg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 16.09.1998 Es gilt die BauNVO 1990

Im WA-Gebiet werden von den gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen die Ziffern 4 - Gartenbaubetriebe und 5 - Tankstellen - gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 3.0m und Müllsammelplätze allgemein zulässig. Garten- und Gartengerätehäuschen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bis zu einer Grundfläche von 6qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)

bei der 3 - geschossigen Bebauung auf 14.0m
bei der 2 - geschossigen Bebauung auf 11.0m
bei der 1 - geschossigen Bebauung auf 9.0m

jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage begrenzt.

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

Die Fassaden mit der Kennzeichnung



liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'Wres für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'Wres für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

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

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

Private Fläche

In den WR I und WR II - Gebieten ist je 100qm Gartenfläche mindestens 1 Baum zweiter Ordnung mit 12/14cm Stammumfang, ein Obstbaum als Hochstamm oder ein Großstrauch 250 - 300cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden

Die in der Zeichnung festgesetzten Hecken sind bis auf die notwendigen Zufahrten lückenlos mit 3 Pflanzen je lfd.m. anzulegen und in einer Endhöhe von 1.80 m und einer Breite von 0.6 m zu erhalten und zu pflegen. Als Arten sind zu verwenden Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster oder Eibe. Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Carports, Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Müllsammelplätze, Trennwände etc. sind dauerhaft zu beranken. Garagendachflächen sind extensiv zu begrünen.

In den WR III - Gebieten ist je 250qm nicht überbauter Fläche 1 Baum erster Ordnung mit 20/25cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden. Mindestens 80% der nicht überbauten Fläche sind zu begrünen.

Öffentliche Fläche

Innerhalb der öffentlichen Flächen sind mindestens 95 großkronige Laubbäume erster Ordnung als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Zusätzlich ist der Kreitzweg durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen erster Ordnung wie z.B. Linden beidseits der Straße als Allee auszubilden

Die Fläche des Lärmschutzwalles ist mit standortgerechten Gehölzen in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu bepflanzen. Es ist zu pflanzen:

- je 2qm Pflanzfläche 1 Strauch, min. 100 - 125cm hoch und
- je 300qm Pflanzfläche 1 Baum zweiter Ordnung als Heister von 200 - 250cm

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Ein Drittel der Fläche ist als mindestens 5-reihige Gehölzfläche anzulegen. Hierin sind je 300qm Gehölzfläche 1 Baum erster Ordnung mit Stammumfang 16/18cm und 1 Baum zweiter Ordnung, mindestens Heister, von 200 - 250cm zu pflanzen. Je 2qm ist ein Strauch, mindestens 60 - 100cm, zu pflanzen. Entlang der Gehölzränder ist ein Krautsaum anzulegen. Zwei Drittel der Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und mit mindestens 15 Bäumen - Solitär oder Hochstamm 18/20cm - zu bepflanzen

Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenversickerung bzw. Wassergraben und Sickerschächte auf Privatflächen in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Wege in der öffentlichen Grünfläche und die privaten, befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen.

Satzung

der Stadt Neuss vom 16.09.1998
über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 366
- Kreitzer Straße / Kreitzweg - (Gestaltungssatzung)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 27.03.1998 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (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 (BauO NW)- vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 366 - Kreitzer Straße / Kreitzweg - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 366 - Kreitzer Straße / Kreitzweg -.

§ 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 ist, hausgruppenweise einheitlich, die Errichtung von Wohnhäusern in Holzbauweise zulässig.

Garagen sind wie die Fassaden des Hauptbaukörpers mit Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun zu errichten. Material und Farbe der Außenwände von Garage und Wohnhaus müssen identisch sein.

Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,3 m, gemessen von der zu gehörigen 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 öffentlicher Verkehrsflächen und dem Gebäude (= Vorgarten) keine Hecke an der Grundstücksgrenze festgesetzt, so ist das Grundstück nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Sonstige, nicht festgesetzte Einfriedigungen zwischen Hausgärten sind maximal 1,20 m hoch als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung oder als Hecke zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Sichtschutzmauer entlang des Wirtschaftsweges ist einheitlich im Mauerwerk 1,80 m hoch zu errichten und vertikal durch Lisenen und Pfeilervorlagen zu gliedern.

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

Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind als Holzkonstruktion zu errichten.

Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie nur in Verbindung mit dem Wohngebäude oder der Einfriedigung zulässig und mit Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen oder in Unterstellchränken/-räumen unterzubringen.