

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 391
- Holzheim, Potsdamer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.02.2003 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Garten-, Gartengerätehäuschen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe der maximal zweigeschossigen Wohngebäude auf max. 12,0 m und die Traufhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf maximal 6,5 m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenoberkante), begrenzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB sind Wintergärten gartenseitig im direkten Anschluß an die Wohngebäude auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu 2/3 der Hausbreite zulässig.

Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO darf der Spitzboden nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

3. Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine besondere Bauweise festgesetzt, die an einer Grundstücksgrenze eine grenzständige Bebauung zuläßt.

4. Versickerung

Gem. § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Mulden - Rigolenversickerung oder Rigolenversickerung in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Mulden - Rigolen - bzw. Rigolenversickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die privaten, befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen und das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist flächig in den Boden zu leiten.

5. Ökologie

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. PRIVATE FLÄCHEN

Je Grundstück ist ein Obstbaumhochstamm oder ein Wildfruchtgehölz, wie z.B. Eberesche oder Weißdorn mit der Pflanzqualität 14 - 16 cm Stammumfang bzw. Mindesthöhe 2 m, zu pflanzen.

An dem im Plan gekennzeichneten Standorten bzw. den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf den privaten Grundstücken mindestens 1,5 m hohe und 0,5 m breite Hecken aus einheimischen, standortgerechten Arten, wie Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster und Eibe mit 3 Pflanzen je lfd. Meter in der Pflanzqualität 80 - 100 cm Höhe anzulegen und zu erhalten.

Geschlossene Wandflächen der Wohngebäude und Garagen sind zu begrünen. Je 3 m Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Die Mülltonnenstandplätze sind zu begrünen.

2. ÖFFENTLICHER BEREICH

Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen sind mindestens 6 Laubbäume I. Ordnung der Arten Traubeneiche, Sommerlinde, Esche, Eberesche oder vergleichbare Arten als Hochstämme mit einem Mindest - Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen.

Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 6 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Satzung der Stadt Neuss

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 391
- Holzheim, Potsdamer Straße -

- Gestaltungssatzung -

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 13. 12. 2002 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. 4. 2002 (GV NRW S. 160), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - vom 1. 3. 2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. 5. 2000 (GV NRW S. 439), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 391 - Holzheim, Potsdamer Straße - zur Sicherstellung eines gestalterisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtbilds die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 391 - Holzheim, Potsdamer Straße -.

§ 2

Baukörpergestaltung

Allgemeines

Die Fassaden- und Dachfarbe muß bei Doppelhaushälften gleich sein. Abgrabungen insbesondere zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß oder von Garagen sind unzulässig. Über dem 1. Vollgeschoß ist ein Drempel maximal bis 90 cm Höhe zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Drempel nicht zulässig. Unter Drempel ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks des Dachgeschosses und der Dachhaut zu verstehen.

Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune, braune oder graue nichtglänzende Pfannen zu verwenden. Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche in einer Breite von maximal 3 m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur auf der Gartenseite zulässig.

Fassaden

Die Außenwände der Wohngebäude sind in Ziegel- oder Ziegelverblendmauerwerk in rot oder rotbraun zulässig. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Garagen

Garagen sind in gleicher Farbe wie das Wohnen zu errichten. Grenzgaragen müssen in der Bauform aufeinander abgestimmt werden.

Einfriedigungen

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (Vorgarten) ist das Grundstück nur mit Rasenkantsteinen zu begrenzen.

Abfallbehälter

Abfallbehälter, die im Freien aufgestellt werden sollen, sind in Unterstellrängen oder -räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder mit dauerhaft begrünten Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

§3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

(Rechtskraft 11.03.2003)