Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 Ä (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6) der Gemeinde Holzheim

---

Die gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Holzheim vom 22.11.1963 aufgestellte Begründung wird aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.3.1974 folgendermaßen erweitert bzw. verändert.

Nachdem die den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Bebauung südlich und teilweise nördlich der Ahornstraße weitgehend realisiert wurde, sind zwischenzeitlich - vornehmlich aus allgemeinwirtschaftlichen Erwägungen - Grundstücksteilungen bei fast sämtlichen Bauparzellen der Gebiete A,B,C und D vorgenommen worden, die eine den heutigen Gegebenheiten besser entsprechende Ausnutzung ermöglichen und gestatten, auch jetzt noch familiengerechte Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Die Reduzierung der Grundflächen der Wohneinheiten wurde durch die günstigere Ausnutzung der Dachgeschosse kompensiert; durch die Anhebung der Dachneigungen wurde der Charakter der Einfamilienreihenhaus-Bebauung insgesamt beibehalten und eine bessere städtebauliche Anpassung erreicht. Für alle Wohneinheiten wurden Garagen bzw. Stellplätze verbindlich nachgewiesen, so daß eine zusätzliche Belastung der Wohnstraßen durch ruhenden Verkehr in Grenzen bleiben wird. Im Übrigen werden in den Tiefgaragen des künftigen Einkaufszentrums nach den neuen Festsetzungen weitere Platzreserven geschaffen.

Durch bebauungsplanmäßig vorgeschriebene Abgrünungen sowie entsprechende Auflagen in den "Textlichen Festsetzungen" wird gewährleistet, daß die Wohnbereiche hinreichend aufgelockert und gegen Verkehrsbelästigungen abgeschirmt werden.

Ein zusätzlicher Kinderspielplatz wurde im Gebiet "C" (Einkaufszentrum) eingeplant.

Hinsichtlich der Erschließungskosten ist festzustellen, daß die aufgrund des Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Holzheim vereinbarten Leistungen voraussichtlich auf nunmehr 1,6 Mio. zu veranschlagen sind.

Davon entfallen

auf den ersten Bauabschnitt 48.93 %
auf den zweiten Bauabschnitt 41.32 %
auf den dritten Bauabschnitt 9.75 %.

Die Anhebung der Kosten ist auf die inzwischen angestiegenen Herstellungspreise zurückzuführen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes — Unverändert bestehenbleibend — Neu festgesetzt

1.) Begrenzungen
1. Begrenzungslinie
2. Baulinie
3. Begrenzungslinie zugleich Baulinie
4. Baugrenze
5. Begrenzungen für besondere Bindungen
6. Baugebietsgrenze (Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung)
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.) Baufläche
1. Art der baulichen Nutzung
a) Wohnbauflächen
1.) Kleinsiedlungsgebiete WS
2.) Reine Wohngebiete WR
3.) Allgemeine Wohngebiete WA
b) Gemischte Bauflächen
1.) Dorfgebiete MD
2.) Mischgebiete MI
3.) Kerngebiete MK
c) Gewerbliche Bauflächen
1.) Gewerbegebiete GE
2.) Industriegebiete GI
d) Sonderbauflächen
1.) Wochenendhausgebiete SW
2.) Sondergebiete SO
e) Gemeinbedarfsflächen
f) Flächen für Stellplätze und Garagen
1.) Stellplätze St
2.) Garagen Ga
3.) Tiefgaragen TGa

2. Maß der baulichen Nutzung — Unverändert bestehenbleibend — Neu festgesetzt
a) Zahl der Vollgeschosse
1.) als Höchstgrenze III
2.) zwingend (II)
3.) Stellgeschoß V
b) Grundflächenzahl GRZ = 0,4
c) Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
d) Baumassenzahl BMZ = 3,0
3. Bauweise
a) offene Bauweise o
1.) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2.) nur Hausgruppen zulässig
b) geschlossene Bauweise g
4. Firstrichtung
5. Dachneigung

3.) Übrige Flächen
1. Verkehrsflächen
a) öffentliche Verkehrsflächen
b) private Verkehrsflächen — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
c) öffentliche Parkflächen
d) Bahnanlagen
2. Grünflächen
3. Versorgungsfläche (Trafo)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von
1.) Gebieten mit Umlegungsanordnung
2.) Sanierungsgebieten
3.) Wasserschutzzonen
4.) Landschaftsschutzflächen
5.) Gebieten, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen enthalten, z. B. Anbauverbote

IV. Aufzuhebende Festsetzungen
werden gekreuzt (—x—x—) oder gestrichen (WA) dargestellt

V. Bestand
1.) Bauliche Anlagen
1. Wohngebäude
2. Wirtschaftsgebäude oder Garagen
2.) Grenzen
1. Staatsgrenze
2. Gemarkungsgrenze
3. Flurgrenze
4. Flurstücksgrenze
5. Eigentumsgrenze
6. Topographische Umrißlinie
3.) Straßenbahn
4.) Höhenangabe

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten u. Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 1. Juli 1964 angewandt!

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlichen Aufnahmen.

Dipl.-Ing. Brenner Öff. best. Vermessungsingenieur

Krefeld, den 30.4.1974

Die Darstellung der neuen städtebaulichen Planung wird als richtig bescheinigt.

Dipl.-Ing. Brenner Öff. best. Vermessungsingenieur

Krefeld, den 30.4.1974

Für die Planung:

HEINZ-G. KLÜSHENDORFF
ARCHITEKT
4 DÜSSELDORF 30
ALUENTHALSTR. 30, TEL. SA.-NR. 434804

Düsseldorf, den 30.4.1974

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom heutigen Tage aufgestellt und gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Holzheim, den 25.3.1974

Becker

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 Ä

Zu diesem Plan gehört eine Begründung

nach den §§ 8 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 26. 4. 1965 (BGBl. I S. 157) des § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 432) des § 102 der Landesbauordnung vom 27. 4. 1970 (GV. NW. S. 232) des § 75/7 des Landesverwaltungsgesetzes vom 23. 11. 1961 (GV. NW. S. 323) sowie der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 13.5.1974 bis 14.6.1974 öffentlich ausgelegen.

(L.S.) gez. Becker
(Bürgermeister)

Dieser Plan ~~ist in der durch Einlegung geänderten Fassung vom~~ gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 28 GO. NW. durch den Rat am heutigen Tage als Satzung beschlossen worden.

Holzheim, den 22.7.1974

(L.S.) gez. Becker
(Bürgermeister)

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 26.5.1975
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 26.5.1975 AZ. sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung — am 30.12.75 bekanntgemacht worden. Er hat an diesem Tage Rechtskraft erlangt.

Neuss, den 18.1.1982
gez. Korrenberg
(Oberbürgermeister)

Gemarkung **Grefrath**

Flur **5**

Masstab **1:500**

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original überein.
Neuss, den 7.10.82
Für Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Busch

Grundstücksverzeichnis

Gemarkung Grefrath, Flur 5

Flst.	630	3 qm	Kivilgemeinde Grefrath	Flst.	1031	234 qm	Klüsendorff
"	632	49 qm		"	1032	132 qm	
"	635	54 qm	Klüsendorff	"	1033	23 qm	Heinz-Georg
"	637	32 qm	Heinz-Georg	"	1034	109 qm	
"	639	51 qm		"	1035	133 qm	Architekt
"	642	50 qm	Architekt	"	1036	29 qm	
"	645	51 qm		"	1037	103 qm	
"	653	748 qm		"	1038	132 qm	
"	658	43 qm		"	1039	35 qm	
"	659	5 qm		"	1040	97 qm	
"	661	400 qm		"	1041	193 qm	
"	662	48 qm		"	1042	81 qm	
"	665	48 qm		"	1043	23 qm	
"	668	48 qm		"	1044	13 qm	
"	671	40 qm		"	1045	25 qm	
"	672	563 qm		"	1046	8 qm	
"	673	531 qm		"	1047	27 qm	
"	674	601 qm		"	1048	4 qm	
"	675	635 qm		"	1049	50 qm	
"	676	528 qm		"	1050	287 qm	
"	684	1440 qm		"	1051	10 qm	
"	690	299 qm		"	1052	144 qm	
"	691	133 qm		"	1053	142 qm	
"	692	126 qm		"	1054	239 qm	
"	693	118 qm		"	1055	259 qm	
"	694	279 qm		"	1056	183 qm	
"	695	79 qm		"	1057	160 qm	
"	696	482 qm		"	1058	248 qm	
"	697	33 qm		"	1059	240 qm	
"	698	68 qm		"	1060	146 qm	
"	699	294 qm		"	1061	145 qm	
"	704	54 qm		"	1062	140 qm	
"	705	826 qm		"	1063	7 qm	
"	706	37.47 qm		"	1064	144 qm	
"	982	339 qm		"	1065	390 qm	
"	993	7 qm		"	1066	240 qm	
"	994	116 qm		"	1067	144 qm	
"	995	118 qm		"	1068	143 qm	
"	996	222 qm		"	1069	334 qm	
"	997	106 qm		"	1070	30 qm	
"	998	116 qm		"	1071	2 qm	
"	999	116 qm		"	1072	28 qm	
"	1000	7 qm		"	1073	30 qm	
"	1001	262 qm		"	1074	30 qm	
"	1002	261 qm		"	1075	30 qm	
"	1003	7 qm		"	1076	30 qm	
"	1004	116 qm		"	1077	29 qm	
"	1005	118 qm		"	1078	139 qm	
"	1006	113 qm		"	1079	138 qm	
"	1007	325 qm		"	1080	4 qm	
"	1008	340 qm		"	1081	129 qm	
"	1009	6 qm		"	1082	225 qm	
"	1010	123 qm		"	1083	7 qm	
"	1011	27 qm		"	1084	1 qm	
"	1012	128 qm		"	1085	30 qm	
"	1013	141 qm		"	1086	30 qm	
"	1014	224 qm		"	1087	30 qm	
"	1015	141 qm		"	1088	30 qm	
"	1016	140 qm		"	1089	30 qm	
"	1017	224 qm		"	1090	30 qm	
"	1018	218 qm		"	1091	30 qm	
"	1019	191 qm		"	1092	30 qm	
"	1020	210 qm		"	1093	6 qm	
"	1021	5 qm		"	1094	137 qm	
"	1022	126 qm		"	1095	128 qm	
"	1023	5 qm		"	1096	5 qm	
"	1024	124 qm		"	1097	132 qm	
"	1025	5 qm		"	1098	250 qm	
"	1026	123 qm		"	1099	7 qm	
"	1027	5 qm		"	1100	229 qm	
"	1028	10 qm		"	1101	6 qm	
"	1029	13 qm		"	1102	131 qm	
"	1030	18 qm		"	1103	132 qm	
				"	1104	338 qm	

Textliche Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den zur Bebauung mit Garagen ausdrücklich gekennzeichneten Flächen (§ 12 (2) BauNVO) keine weiteren Garagen und anderen Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zugelassen.
Kellergaragen sind in allen Gebieten außer "C" nicht zugelassen. Die entsprechende Darstellung im Plan ist zu beachten.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können jedoch nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern als Ausnahme zugelassen werden.

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,25 m über fertiger Straßenkrone nicht überschreiten. Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 30 cm über fertiger Straßenkrone liegen.
Sofern durch Ausbau des unter 45° geneigten Daches mit Drempel, Dachgauben o.Ä. ein Vollgeschoß gem. § 2 (5) BauO NW anzurechnen ist, kann Ausnahme für die Geschoßzahl bis II und entsprechende Erhöhung der GFZ bis max. 0,8 erteilt werden. Drempel dürfen 0,8 m Höhe nicht überschreiten. Selbständige Wohnungen sind im Dachgeschoß nicht zulässig.
Die Dächer der ein- und zweigeschossigen Gebäude sollen in altfarbenen oder grauschwarzen Pfannen eingedeckt werden. Bei diesen Gebäuden sind nur Satteldächer erlaubt. Die Dachneigung mit einer Neigungstoleranz von ± 5 % und die Firstrichtung sind im Plan festgelegt.

Fenster- und Dachantennen sind zur Straßenseite nicht zugelassen.

Die Außenflächen der Gebäude sind zu 70 % in Ziegelmauerwerk auszuführen. Die Restflächen können in Putz gestaltet werden. Es ist gestattet, die Außenflächen des im Gebiet "C" zu errichtenden Gebäudes in Waschbeton auszuführen.

Die Belichtung der Dachräume des Wohn- und Geschäftshauses im Gebiet "C" ist nur durch liegende Dachflächenfenster zulässig.

Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unauffällig einzubauen und gegen Sonneneinwirkung abzuschirmen.

Vorgärten sind gebietsweise einheitlich als Ziergärten anzulegen und nur mit niedrig wachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Die Vorgärten sind durch Rasenkantensteine von den öffentlichen Verkehrsflächen zu trennen.
Die Garagenzufahrungen bzw. Stellplatzflächen sind als Grünflächen mit Rasenlochsteinen anzulegen.
Mauern sind als Grundstückseinfriedung nicht zugelassen. Innerhalb der Reihenhausbebauung ist die Einfriedung einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Grundstücke dürfen an ihren Seitengrenzen von der Baulinie bzw. vorderen Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
An Straßenkreuzungen und -einmündungen ist eine sichtbehindernde Bepflanzung über 70 cm Höhe nicht gestattet.

Öffentliche Grün- und Spielplätze sind an ihren Abgrenzungen mit mittelhochstämmigen Bäumen und Buschwerk zu gestalten.

In Gebiet "C" ist die Oberfläche (private Grünfläche) des für Tiefgaragen vorgesehenen Grundstücksteiles mit mindestens 0,20 m Pflanzboden abzudecken und zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zweckentsprechend - z.B. durch Strücher - abzugrünen. In Teilgebiet "C 2" können ausreichend abgepflanzte oberirdische Einstellplätze für das Einkaufszentrum eingerichtet werden.

6Ä Ho

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 6 Ä - Holzheim -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 30.12.1975* *Es gilt die BauNVO 1968*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den zur Bebauung mit Garagen ausdrücklich gekennzeichneten Flächen (§12 (2) BauNVO) keine weiteren Garagen und anderen Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zugelassen.
Kellergaragen sind in allen Gebieten außer „C“ nicht zugelassen. Die entsprechende Darstellung im Plan ist zu beachten.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können jedoch nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern als Ausnahme zugelassen werden

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,25 m über fertiger Straßenkrone nicht übersteigen. Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 30 cm über fertiger Straßenkrone liegen.
Sofern durch Ausbau des unter 45° geneigten Daches mit Drempel, Dachgauben o.ä. ein Vollgeschoß gem. § 2 (5) BauNVO NW anzurechnen ist, kann Ausnahme für die Geschoßzahl bis II und entsprechende Erhöhung der GFZ bis max. 0,8 erteilt werden. Drempel dürfen 0,8 m Höhe nicht überschreiten. Selbständige Wohnungen sind im Dachgeschoß nicht zulässig.
Die Dächer der ein- und zweigeschossigen Gebäude sollen in altfarbenen oder grauschwarzen Pfannen eingedeckt werden. Bei diesen Gebäuden sind nur Satteldächer erlaubt. Die Dachneigung mit einer Neigungstoleranz von +/- 5% und die Firstrichtung sind im Plan festgelegt.

Fenster- und Dachantennen sind zur Straßenseite nicht zugelassen.

Die Außenflächen der Gebäude sind zu 70% in Blendmauerwerk auszuführen. Die Restflächen können in Putz gestaltet werden. Es ist gestattet, die Außenflächen des im Gebiet „C“ zu errichtenden Gebäudes in Waschbeton auszuführen.

Die Belichtung der Dachräume des Wohn- und Geschäftshauses im Gebiet „C“ ist nur durch liegende Dachflächenfenster zulässig.

Müllkästen sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unauffällig einzubauen und gegen Sonneneinwirkung abzuschirmen.

Vorgärten sind gebietsweise einheitlich als Ziergärten anzulegen und nur mit niedrig wachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Die Vorgärten sind durch Rasenkantsteine von den öffentlichen Verkehrsflächen zu trennen.
Die Garagenzuwegungen bzw. Stellplatzflächen sind als Grünflächen mit Rasenlochsteinen anzulegen.
Mauern sind als Grundstückseinfriedigung nicht zugelassen. Innerhalb der Reihenhausbebauung ist die Einfriedigung einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Grundstücke dürfen an ihren Zwischengrenzen von der Baulinie bzw. vorderen Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
An Straßenkreuzungen und –einmündungen ist eine sichtbehindernde Bepflanzung über 50 cm Höhe nicht gestattet.

Öffentliche Grün- und Spielplätze sind an ihren Abgrenzungen mit mittelhochstämmigen Bäumen und Buschwerk zu gestalten.

Im Gebiet „C“ ist die Oberfläche (private Grünfläche) des für Tiefgaragen vorgesehenen Grundstücksteiles mit mindestens 0,50 m Pflanzboden abzudecken und zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zweckentsprechend - z.B. durch Sträucher – abzugrünen. Im Teilgebiet „C 2“ können ausreichend abgepflanzte oberirdische Einstellplätze für das Einkaufszentrum eingerichtet werden.