

# Gemarkung Grefrath



## Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 6 A/2

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß § 3 (3) der Bauordnungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (7) 1 sind im WA-Gebiet (Ecke Hoster Str., Dycker Str.) im Erdgeschoss nur die unter § 4 (2) 2 genannten Nutzungen zulässig.  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Fläche des WA-Gebietes zugelassen.

**2. Baugestaltung**  
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 bis 4 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 28.11.1960 (GV. NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Außenwände**  
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, gruppenweise einheitlich sandfarben bis hellrot, auszuführen.  
Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Holz, Schiefer oder Putz sind zugelassen.
- Dächer**  
Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- Garagen**  
Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten.
- Außenanlagen**  
Die im Plan als „nicht überbaubare Fläche – Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantein zu begrenzen.
- Straßenmäßige Einfriedigung**  
Waidlatenzäun 0,80m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80m hoch zulässig.
- Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten**  
Maschenrählatenzäun 0,80m hoch; als Ausnahme sind Waidlatenzäun 0,80m hoch zulässig.
- Terrassenränder**  
1,80m hoch und max. 3m lang.

Die in roter Farbe abgetragenen Zeichen, Signaturen und Vornamen (ausgenommen Stempel) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## 2. Planfassung

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 6A/2 Ho

Land: Die Bundesrepublik in der Fassung vom 22.2.1954 (BRG. S. 200) der Bundesgesetzgebung vom 20.10.1977 (BRG. S. 174) in Verbindung mit der Planstellenverordnung vom 11.10.1980 (S. 37)

**Maßstab 1 : 500**

Mit dem Inhalt dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Planungsbiet geltenden Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 6A Ho

**I Bestandsangaben**

Wohngebäude  
Wirtschaftsgebäude u. Garagen  
Zahl der Vollgeschosse  
Bischof  
Wasserflächen  
Höhen über NN

**II Art der baulichen Nutzung**

Wohnbauflächen  
Kleinsiedlungsgebiet  
Reines Wohngebiet  
Allgemeines Wohngebiet  
GEMISCHTE BAUFÄCHEN  
Dorfgebiete  
Mischgebiete  
Kerngebiete

**III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

offene Bauweise  
Einzel- u. Doppelhäuser zulässig  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen zulässig  
nur Doppelhäuser zulässig  
geschlossene Bauweise

**IV Maß der baulichen Nutzung**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze  
Zahl der Vollgeschosse zwischengrenze  
ein als Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Geschossflächenzahl (GFZ)  
Straßenverkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche)

**V Verkehrsflächen**

Stadtkernverkehrsfläche  
Stadtkernverkehrsfläche  
Zu- und Ausfahrtsbreite  
Öffentliche Parkflächen  
Straßenbahnplan  
Leitlinien  
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)  
Straßenverkehrsfläche (Fußweg)

**VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

Kirche  
Schule  
Kindergarten  
Post

**VII Grün- u. landwirtschaftliche Flächen**

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
Spielplatz  
Anlage  
Friedhof  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

**VIII Sonstige Festsetzungen**

Plangebietsgrenze  
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung  
Garagen  
Gemeinschaftsgaragen  
Stellplätze  
Tiefgaragen  
Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken  
Geb-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsnetze  
Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)

**IX Nachricht, Übernahme u. Darstellung**

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke  
Nicht überbaubare Grundstücke (Vorgärten)  
Flächen für Aufschüttungen (Überschüttung)  
Bäume zu erhalten  
Bäume zu pflanzen  
Flächen für Versorgungsanlagen (Transformator)

Für den Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 28.8.83  
Der Oberstadtdirektor  
Lfd. Vermessungsdirektor

Angemittelt: Vermessungsamt Neuss, den 20.8.1983  
Der Oberstadtdirektor  
Lfd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 26.6.1983 aufgestellt worden.  
Die Aufstellung wurde am 26.2.1983 erteilt.  
Neuss, den 28.8.83  
Der Oberbürgermeister

Nach örtlicher Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 30.9.1982 bis 26.10.1982 die öffentliche Bekanntmachung am 28.9.1982.  
Neuss, den 28.8.83  
Der Oberstadtdirektor

Dieser Plan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 14.11.1983 geändert worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
Neuss, den 14.11.1983  
Der Oberbürgermeister

Das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gemäß § 2a (7) BBauG wurde in der Zeit vom 26.5.1983 bis 26.6.1983 durchgeführt.  
Neuss, den 28.8.83  
Der Oberstadtdirektor

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 14.11.1983 am 22.2.1984 erteilt worden.  
Die Genehmigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Oberbürgermeister vom 12.1983 wurde am gleichen Tage bekanntgemacht.  
Neuss, den 28.8.83  
Der Oberbürgermeister

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 6Ä/2  
- Holzheim -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.02.1984 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gem. § 1 (6) 1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (7) sind im WA -  - Gebiet (Ecke Horster Str. / Dycker Str.) im Erdgeschoß nur die unter § 4 (2) genannten Nutzung zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Fläche des WA-Gebietes zugelassen.

## 2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein – Westfalen in der Fassung vom 27.01.1970 (GV.NW.S.96) in Verbindung mit § 9 bs.4 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW.S.433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV.NW.S.299), folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

### **Außenwände**

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, gruppenweise einheitlich sandfarben bis hellrot, auszuführen.

**Einzelne** andersartige Fassadenteile in Beton, Waschbeton, Holz, Schiefer oder Putz sind zugelassen.

### **Dächer**

Dachaufbauten sind nicht gestattet.

### **Garagen**

Garagen sind mit Flachdächern und Innenentwässerung zu errichten.

### **Außenanlagen**

Die im Plan als „nicht überbaubare Fläche – Vorgärten“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

### **Straßenseitige Einfriedigung**

Waldlattenzaun 0,80m hoch; als Ausnahme sind Mauern 0,80m hoch zulässig.

### **Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten**

Maschendrahtzaun 0,80m hoch; als Ausnahme sind Waldlattenzäune 0,80m hoch zulässig.

### **Terrassentrennwände**

1,80m hoch und max. 3m lang.