

# Gemarkung Holzheim



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß § 3 (3) der BauVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.  
In der WR II-Region sind gemäß § 3 (4) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Baugestaltung**  
Um ein gestalterisch befriedigendes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund des § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBAuG vom 29.11.1960 (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 Ziegelrohbau- oder Ziegelputzform auszuführen.  
An der Kapellener Straße: weiß bis hellgelb  
im übrigen Bereich: hellrot bis sandfarben.  
Anderartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich gestalterisch dem Baukörper einfügen.
  - Dächer**  
Dachaufbauten und Drampel sind nicht gestattet.
  - Garagen**  
Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.  
Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 1 Satz 2.
  - Außenanlagen**  
Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.  
Straßenseitige Einfriedigung:  
Waldlatenzäun oder Mauer - maximal 1,0 m hoch.  
Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten:  
Mischendrahntzaun - maximal 1,0 m hoch; als Ausnahme sind Waldlatenzäune - maximal 1,0 m hoch zulässig.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 8/2 Ho

I Bestandsangaben	II Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	IV Maß der baulichen Nutzung	V Verkehrsflächen	VI Einrichtungen für den Gemeinbedarf	VII Grün- u. landschaftliche Flächen	VIII Sonstige Festsetzungen	IX Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung	
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude u. Garagen II IV Zahl der Vollgeschosse Absechung Wasserflächen 30,58 Höhen Ober NN	Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 135 Flurstücknummer (Beisp.) Nutzungsgrenze	GE - Gewerbegebiet GI - Industriegebiet S - Sonderbaulichen SW - Wochenendhausgebiete SO - Kerngebiete o offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Heimgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Baulinien Baugrenzen Flurstücksgrenze (Vorschlag) FD Flachdach SD Satteldach Dachneigung (Beispiel) 45° Firstrichtung Gebäude mit Gesch. abwärts zählvorsicht	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) 1,3 Baumassenzahl (BMZ)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Zu- und Ausfahrverbote Öffentliche Parkflächen Straßenhöhen geplant Leitlinien (Vorschlag) Private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken	GEMEINBEDARFSFLÄCHE Kirche Schule Hindergarten Post	GRÜNFLÄCHE Spielplatz Dauerklinggrün Friedhof FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Garagen Gemeinschaftsgaragen Stellplätze Tiefgarage Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht Parkbus	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten) Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf den Baugrundstücken Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Private Flächen)	Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Rheinhilfschutz Wasserschutzzone Flächen für Bahnanlagen

**Maßstab 1:500**

Entworfen: Stadtplanungsamt Neuss, den 6.4.1976  
 Der Oberstadtdirektor  
*W. Kerschbaum*

Angemeldet: Verm.- u. Katasteramt Neuss, den 6.4.1976  
 Der Oberstadtdirektor  
*W. Kerschbaum*

Neuss, den 6.4.1976  
 Der Oberstadtdirektor  
*W. Kerschbaum*

Neuss, den 11.6.1976  
 Der Oberbürgermeister  
*H. Kerschbaum*

Neuss, den 18.7.77  
 Der Oberbürgermeister  
*H. Kerschbaum*

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG i. V. mit § 28 GO NW am 13.7.76 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 28.7.77  
 Der Oberbürgermeister  
*H. Kerschbaum*

Düsseldorf, den 12.5.77  
 Der Regierungspräsident im Auftrage:  
*H. Kerschbaum*

Neuss, den 27.7.77  
 Der Oberbürgermeister  
*H. Kerschbaum*

Gemäß § 12 BBAuG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 12.5.1977 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung am 13.9.1970 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 8/2 -Holzheim-

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.09.1980 Es gilt die BauNVO 1968

## 1) Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren oder hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

In den W II-Gebieten sind gemäß § 3 (4) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## 2) Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund des § 103 Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein- Westfalen in der Fassung vom 27.01.1970 (GV.NW. S.96) Verbindung mit § 9 Abs. 2 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.

### a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen.

An der Kanutenstraße: weiß bis hellgelb

Im übrigen Bereich: hellrot bis sandfarben.

Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich gestalterisch dem Baukörper einfügen.

### b) Dächer

Dachaufbauten und Drempel sind nicht gestattet.

### c) Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.  
Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen siehe Nr. 1 Satz 2.

### d) Außenanlagen

Die im Plan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) „ gekennzeichneten Flächen, sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung:

Waldlattenzaun oder Mauer – maximal 1,0 m hoch.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten:

Maschendrahtzaun – maximal 1,0 m hoch, als Ausnahme sind Waldlattenzäune – maximal 1,0 m hoch zulässig.