

# Gemarkung Norf

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 11b/4 Norf, Ricarda-Huch-Weg

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Die gemäß § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) BauNVO sind im Bebauungsplan nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht gestattet.  
Gemäß § 9 (1) 25 BBauG werden in der öffentlichen Grünfläche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.  
Besondere Bauweise, hier Gartenhofbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO:

Die Gebäude können als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbau an zwei Seiten errichtet werden. Entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauO NW in der Fassung vom 15. 7. 1976 (GV NW S. 284) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 23. 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, ~~hierbei~~ **erhalten**, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

**Dächer**  
Bei der zweigeschossigen Bebauung ist ein Drempl bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Dachaufbauten und Dachneigungen sind nicht gestattet. Flachdächer sind zu bekieseln.

**Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe der eingeschossigen Bebauung darf 0,60 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Bei der zweigeschossigen Bebauung ist die Sockelhöhe auf 0,30 m begrenzt.

**Garagen**  
Die im Plan ausgewiesenen Garagruppen sind insgesamt einheitlich in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße: 3,00 x 6,00 m  
Pfeilerbreite: 62,5 cm, am Ende 31,5 cm  
Türhöhe: 212,5 cm  
Sockelhöhe: OK Fußboden, min. 10 cm über Straßenhöhe  
Umlaufender Sichtbetonbalken: 32,5 cm, einheitlich gestrichen  
Sichtblende des Abdeckblechs: 7 cm  
Dachentwässerung innen, Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

Abweichungen von den angegebenen Maßen oder die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich ~~als Ausnahme~~ zulässig.

Die Garagenvorplätze sind ebenso wie die Fußwege aus Betonformstampfester herzustellen. Für die Stellplätze können wahlweise auch Rasengittersteine verwendet werden.

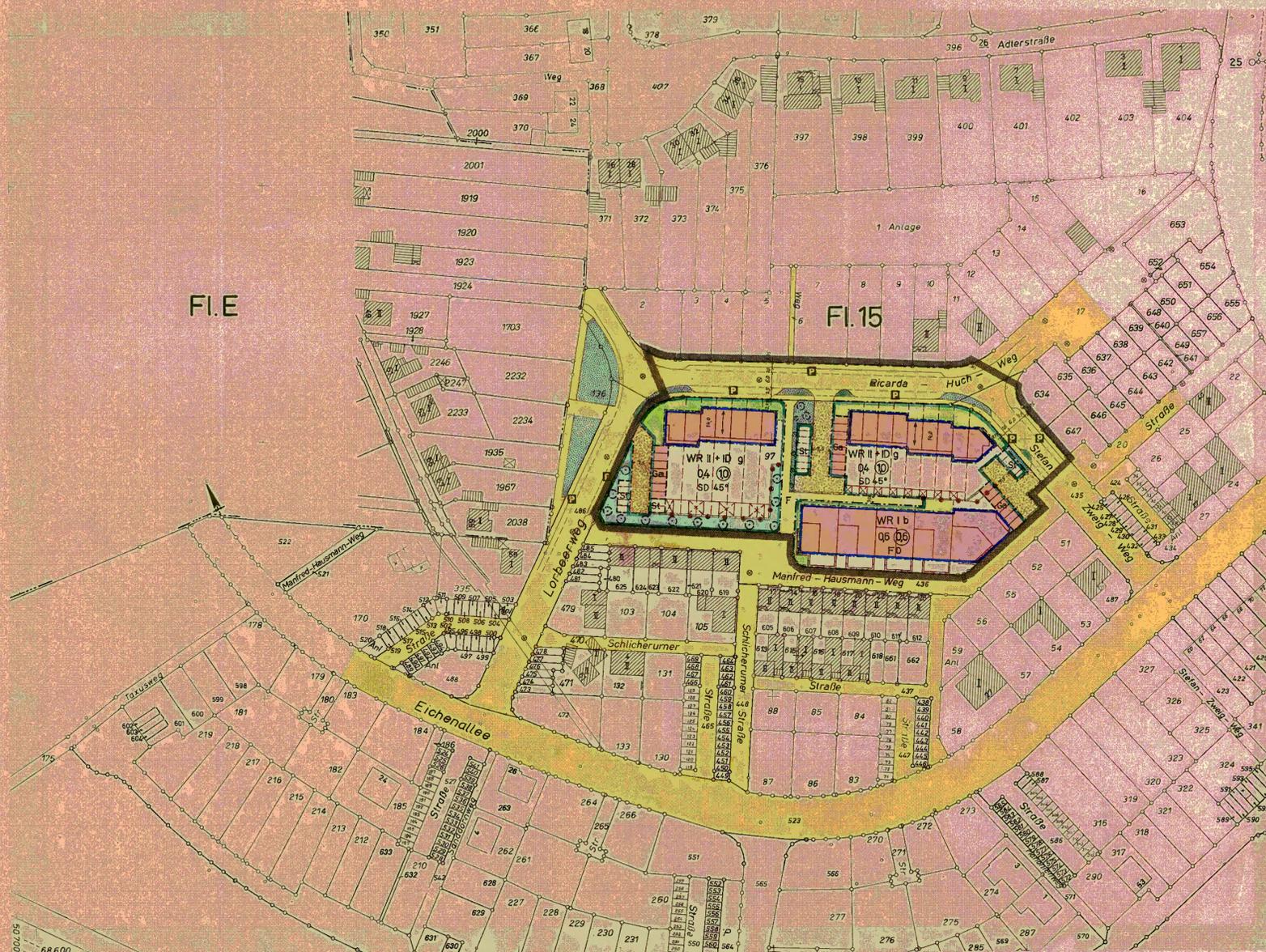
**Außenanlagen**  
Die im Plan als nicht überbaubare Fläche - Vorgärten - gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

**Einfriedigungen**  
Zur Schließung der Gartenhöfe sind, wie im Plan gekennzeichnet, Einfriedigungen von 2,00 m Höhe in Holz oder Ziegelmauerwerk vorgeschrieben.

**Sonstige Einfriedigungen zwischen Hausgärten**  
Holz- oder Metallgitter, Holz- oder Metallgitter, die Ausnahme sind Maschendrahtzäune 0,80 m hoch zulässig, außerdem

Terrassenterränne sind einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerkscheibe max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang gestattet.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden werden als Sichtschutz, wie im Plan gekennzeichnet, Holzwinden bis zu 2,00 m Höhe, ~~gegebenenfalls in Verbindung mit einer Holzpergola~~, gestattet. Diese Holzwinden können in Verbindung mit einer Holzpergola angeordnet werden.



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

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 13. 10. 81 am 18. 9. 82 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Neuss, den 29. 9. 82  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15. 12. 1981. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.  
Neuss, den 5. 3. 82  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Der Rat der Stadt Neuss hat die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW i. V. mit § 28 GO NW am 15. 12. 1981 als Sitzung beschlossen.  
Neuss, den 5. 3. 82  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Die Überzeichnung dieser Anfertigung ist dem jeweiligen Eigentümer der Baugrunderfläche und dem Bauherrn vorzulegen.  
Der Oberbürgermeister  
Der Bürgermeister  
Der Stadtkämmerer  
Der Vermessungsamtsleiter

**STADT NEUSS**  
Bebauungsplan Nr. 11b/4  
Maßstab 1:1000  
Entwurf: Stadtplanungsamt Neuss, den 12. 8. 1980  
i. V. *W. Müller*  
Beigeordneter  
Angeführt: Vermessungsamt Neuss, den 12. 8. 1980  
i. V. *H. H. H.*  
Der Oberstadtdirektor  
i. A. *H. H. H.*  
Stadtkämmerer  
i. A. *H. H. H.*

Bestandsangaben	Art der baulichen Nutzung
Wohngebäude	WOHNBAUFLÄCHEN
Wirtschaftsgebäude o. Garagen	GE - Gewerbegebiet
Büsbung	GI - Industriegebiet
Wasseroberflächen	WA - Allgemeines Wohngebiet
30,58 Höhen über NN	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	MD - Dorfgebiete
	MI - Mischgebiete
	MK - Kerngebiete

Bauweise: Baulinien, Baugrenzen	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
b - besondere Bauweise (s. Textl. Festsetzungen)	FD - Flachdach
o - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	SD - Satteldach
o - nur Einzelhäuser zulässig	PD - Pultdach
o - nur Doppelhäuser zulässig	45° - Dachneigung (Bauhin)
g - geschlossene Bauweise	Art der Einfriedigungen (siehe Textl. Festsetzungen)
Baulinien	o - Textl. Festsetzungen, letzter Satz
Baugrenzen	s. Textl. Festsetzungen Nr. 1 Abs. 2

Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen
III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Strassenverkehrsflächen
IV - Anzahl der Vollgeschosse	Strassenbegrenzungslinie
(III) - Mindest- u. Höchstgrenze	Straßenbegrenzung
(II) - Zahl der Vollgeschosse zwingend	Öffentliche Parkflächen
ID - ein als Vollgeschoss anzuerkennendes Dachschalld	Einlinien- (Hauslin.) Straßeneckflächen (Garagenplätze)
O.4 - Grundflächezahl (BRZ)	Strassenverkehrsfläche
O.6 - Geschossflächenzahl (GFZ)	Strassenverkehrsfläche (Freizeital)
I.3 - Baumassenzahl	

Einrichtungen für den Gemeinbedarf	Grün- u. landwirtschaftliche Flächen
Kirche	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Schule	Spielplatz
Kindergarten	Anlage
Past	Fruchtbar
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Sonstige Festsetzungen	Nachrichtl. Übernahme u. Darstellung
Planungsgebietgrenze	Waterschutzgebiet
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Landschaftsschutzgebiet
Garagen	Schneefreihaltung
Gemeinschaftsgaragen	Wasserschutzzone
Stellplätze	Flächen für Bausubjekte
Tätigkeitszone	Flächen für Bausubjekte
Ein- und Ausfahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen auf dem Baugrundstück	
Geb. Fähr- u. Luftverkehr zugunsten der Allgemeinheit	
Flächen für Versorgungsanlagen	

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 20. 3. 1979 aufgestellt worden.  
Neuss, den 20. 3. 1979  
Der Oberbürgermeister  
*Kf. Muegg*

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 11b/4 Norf  
- Ricarda-Huch-Weg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 18.09.1982 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) BauNVO sind im Bebauungsplan nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht gestattet.

Gemäß § 9 (1) 25 BBauG werden in der öffentlichen Grünfläche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Besondere Bauweise, hier Gartenhofbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO:

Die Gebäude können als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbau an zwei Seiten errichtet werden. Entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen ist entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauNVO in der Fassung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. 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, rot bis braun, auszuführen.

**Einzelne** andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

### Dächer

Bei der zweigeschossigen Bebauung ist ein Dremmel bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Flachdächer sind zu bekiesen.

### Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der eingeschossigen Bebauung darf 0,60 m, gemessen von der nächstliegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Bei der zweigeschossigen Bebauung ist die Sockelhöhe auf 0,30 m begrenzt.

### Garagen

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind insgesamt einheitlich in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise mit Flachdach zu errichten.

Außenmaße:	3,00 x 6,00 m
Pfeilerbreite:	62,5 cm, am Ende 31,5 cm
Höhe des Mauerwerks:	
Türhöhe	212,5 cm
Sockelhöhe	OK Fußboden, min. 10 cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5 cm, einheitlich gestrichen
Sichtblende des Abdeckblechs:	7 cm

Dachentwässerung innen, Tore in Konstruktion, Material und Anstrich gruppenweise einheitlich.

Abweichungen von den angegebenen Maßen oder die Verwendung von Fertigbauteilen sind nur gruppenweise einheitlich zulässig.

Die Garagenvorplätze sind ebenso wie die Fußwege aus Betonformsteinpflaster herzustellen. Für die Stellplätze können wahlweise auch Rasengittersteine verwendet werden.

### **Außenanlagen**

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

### **Einfriedigungen**

Zur Schließung der Gartenhöfe sind, wie im Plan gekennzeichnet, Einfriedigungen von 2,00 m Höhe in Holz oder Ziegelmauerwerk vorgeschrieben.

### **Sonstige Einfriedigungen**

Seitlich zwischen Hausgärten:  
Holzzaun 0,80 m hoch, außerdem sind Maschendrahtzäune 0,80 m hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind einheitlich in Holzkonstruktion, Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerkscheibe max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang gestattet.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden werden als Sichtschutz, wie im Plan gekennzeichnet, Holzwände bis zu 2,00 m Höhe gestattet. Diese Holzwände können in Verbindung mit einer Holzpergola angeordnet werden.

***Die aufgrund der Änderung des Ratsbeschlusses vom 15.12.1981, geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***