



**Textliche Festsetzungen**  
Bebauungsplan Nr. 302  
Grefrath, im Birkenbush

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Die gemäß § 3 (3) der Bauabstandsverordnung vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 (6) 1 der Bauabstandsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Gemäß § 3 (4) der Bauabstandsverordnung sind im Bebauungsplan nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauVVO sind nicht gestattet.

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes festgelegt. Der erforderliche passive Schallschutz ist grafisch im Bebauungsplan als Erläuterung der textlichen Festsetzungen dargestellt:

- rot gekennzeichnete Gebäudefronten:  
In Wohnräumen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 und in Schlafzimmern Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.
- blau gekennzeichnete Gebäudefronten:  
In Wohnräumen sind im Erdgeschoss Fenster der Schallschutzklasse 1 und im Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschossen Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für Schlafzimmern sind Fenster der Schallschutzklasse 1 im ausgebauten Dachgeschoss vorzusehen.
- grün gekennzeichnete Gebäudefronten:  
In Aufenthaltsräumen sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen. In allen Schlafzimmern ist ein schalldämmende Lüftung erforderlich. In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anheftwerte für Lärmpegel der VDI-Richtlinie 2719 - Ausgabe Oktober 1973 - nicht überschritten werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen, in der Fassung vom 15. 7. 1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der Durchführungsverordnung zum BBauG vom 28. 11. 1960 (GV NW S. 453) in der Fassung der Verordnung vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 289) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Außenwände**  
Sämtliche Außenwände sind in Ziegel- oder Ziegelverblendbauweise, helldot bis erdfarben, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.
- Dächer**  
Nur im WR I + I-D-Gebiet sind Dachbauten bis 1/2 der Traufhöhe und Dampelpis bis 0,60 m Höhe zulässig. Dachanschnitte sind generell nicht zugelassen.
- Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe darf 0,50 m, gemessen von der nächstliegenden Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- Garagen**  
Die im Plan ausgewiesenen Garagruppen sind insgesamt einheitlich im Material, Farbe und Außenmaßen zu errichten. Alle Garagen sind in Ziegel- oder Ziegelverblendbauweise, farblich den Wohnhäusern angepasst, mit Flachdach oder flachgeneigten traufständigen Satteldächern zu gestalten.
- Außenanlagen**  
Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantelement zu begrenzen.  
Als sonstige straßenseitige Einfriedigung sind Holzröhre 0,80 m hoch oder als Ausnahme Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig.  
Für die rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten sind Mischbepflanzungen 0,80 m hoch zulässig. Als Ausnahme können Holzröhre 0,80 m hoch oder Hecken errichtet werden.  
Terrassentrennwände sind einseitig in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe 2 m hoch und 3 m lang gestattet.

**3. Nachrichtliche Einfriedigung:**  
Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B (Bruchhof).

**Für den Bereich dieses B.- Planes gilt zusätzlich noch ein Beiblatt**

Die Änderungen der Textlichen Festsetzungen erfolgen aufgrund des Beschlusses vom 26.3.1982.  
Die Änderungen sind in Rotblau eingetragenen.  
Neuss, den 29.9.82  
Der Bürgermeister  
*M. J. J. J.*

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 7.12.1982 wurden die Eintragungen "20m Bauverbotszone" gem. § 25 L Str G mit dem Zusatz "hinweis" versehen.  
Neuss, den 13.1.83  
Der Oberstadtdirektor  
*L. J. J. J.*

Bestandangaben		Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung		Bauweise, Bauformen, Baugrenzen		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		Verkehrsmittel		Einrichtungen für den Gemeinbedarf		Grün- u. landwirtschaftliche Flächen		Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen		Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen	
<p><b>STADT NEUSS</b></p> <p>Bebauungsplan Nr. 302</p> <p>Maßstab 1 : 500</p>	<p>Bestandangaben</p> <p>--- Kralignegrenz</p> <p>--- Gemarkungsgrenz</p> <p>--- Flurstücksgrenz</p> <p>--- Flurstücksgrenz (Bau)</p> <p>--- Abzugsgrenz</p>	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Wohnflächen</p> <p>Wohnflächen mit Garagen</p> <p>Mischflächen</p> <p>135 Flurstückszusammen (Bau)</p> <p>309.5 Flächen über III</p> <p>Ge Garage</p>	<p>GERECHTE BAUFÄCHEN</p> <p>Wohnflächen</p> <p>Wohnflächen mit Garagen</p> <p>Wohnflächen</p> <p>Wohnflächen</p> <p>Wohnflächen</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Rückgrenze</p> <p>III/V Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>IV Zahl der Vollgeschosse</p> <p>IV/V Zahl der Vollgeschosse</p> <p>IV/V Zahl der Vollgeschosse</p>	<p>Bauweise, Bauformen, Baugrenzen</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>a nur Einseitiger zulässig</p> <p>b nur Ein- und Doppelseitiger zulässig</p> <p>c nur Doppelseitiger zulässig</p> <p>d nur Hauptgruppen zulässig</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>FD Flächengrenz</p> <p>SD Satteldach</p> <p>PD Flachdach</p> <p>45° Dachneigung (Bau)</p> <p>45° Dachneigung (Bau)</p> <p>45° Dachneigung (Bau)</p>	<p>Verkehrsmittel</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Fußweg</p> <p>Stellfläche</p> <p>Stellfläche</p> <p>Stellfläche</p>	<p>Einrichtungen für den Gemeinbedarf</p> <p>BEWERBENSFLÄCHE</p> <p>Kirche</p> <p>Schule</p> <p>Kindergarten</p> <p>Schwarzraum</p> <p>Post</p>	<p>Grün- u. landwirtschaftliche Flächen</p> <p>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</p> <p>Grünfläche</p> <p>Grünfläche</p> <p>Grünfläche</p> <p>Grünfläche</p>	<p>Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen</p> <p>Planbegrenzung</p> <p>Abgrenzung unterirdischer Nutzung</p> <p>Stellfläche</p> <p>Bewässerung</p> <p>Stellfläche</p> <p>Stellfläche</p>	<p>Nachrichtl. Übernahme und Kennzeichnungen</p> <p>Landesarchiv</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Wasserschutzzone</p> <p>Wasserschutzzone</p>								



# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 302  
-Grefrath, Im Birkenbusch-

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.01.1983 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 3 (4) der Baunutzungsverordnung sind im Bebauungsplan nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO sind nicht gestattet.

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes festgelegt. Der erforderliche passive Schallschutz ist grafisch im Beiblatt zum Bebauungsplan als Erläuterung der textlichen Festsetzungen dargestellt:

Rot gekennzeichnete Gebäudefronten:  
In Wohnräumen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 und in Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

Blau gekennzeichnete Gebäudefronten:  
In Wohnräumen sind im Erdgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 1 und im Obergeschoß und ausgebauten Dachgeschoß Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für Schlafräume sind Fenster der Schallschutzklasse 1 im ausgebauten Dachgeschoß vorzusehen.

Grün gekennzeichnete Gebäudefronten:  
In Aufenthaltsräumen sind Fenster der Schallschutzklasse 1 einzubauen.

In allen Schlafräumen ist eine schalldämmende Lüftung erforderlich.

In den Aufenthaltsräumen der Gebäude dürfen die Anhaltswerte für Lärmgeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719 – Ausgabe Oktober 1973 – nicht überschritten werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen, 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

Nur im WR I + I D-Gebiet sind Dachaufbauten bis ½ der Trauflänge und Drempele bis 0,60 m Höhe zulässig.

Dacheinschnitte sind generell nicht zugelassen.

### **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf 0,50 m, gemessen von der nächstliegenden Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

### **Garagen**

Die im Plan ausgewiesenen Garagengruppen sind insgesamt einheitlich im Material, Farbe und Außenmaßen zu errichten. Alle Garagen sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, farblich den Wohnhäusern angepaßt, mit Flachdach oder flachgeneigten traufständigem Satteldach zu gestalten.

### **Außenanlagen**

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Als sonstige straßenseitige Einfriedigung sind Holzzäune 0,80 m hoch oder Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

Für die rückwärtige und seitliche Einfriedigung zwischen Hausgärten sind Maschendrahtzäune 0,80 m hoch zulässig. Es können auch Holzzäune 0,80 m hoch oder Hecken errichtet werden. Terrassentrennwände sind einheitlich in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe 2 m hoch und 3 m lang gestattet.

### **3. Nachrichtliche Eintragung:**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B (Broichhof).

**Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Beiblatt.**