

## E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan der Gemeinde S t r a b e r g (Amtsbereich Nievenheim)"Gartenstrasse - Stöpsgässchen" (Straberg-Nord) zur Festlegung von Fluchtlinien, Bauzonen und der Baugestaltung.

### A l l g e m e i n e s:

Die Gemeinde Straberg hat einen Leitplan aufgestellt, der zur Genehmigung vorliegt.

Die Massnahmen des vorliegenden Durchführungsplanes stimmen mit dem Leitplan überein.

Mit der Aufstellung dieses Durchführungsplanes und des Leitplanes wurde Herr Oberregierungs- und -baurat a.D. Conrad Beckmann, Düsseldorf-Oberkassel, Salierstrasse 5 beauftragt.

### D e r D u r c h f ü h r u n g s p l a n:

#### Umfang des Planes:

Der Durchführungsplan besteht aus:

- 1) dem Durchführungsplan in farbiger Darstellung 1:500,
- ✓ 2) dem Durchführungsplan in Schwarz-weiss-Darstellung 1:500
- ✓ 3) den Längsprofilen der geplanten Strassen 1:100/1:500,
- 4) dem Grundstücksverzeichnis und dem
- 5) Erläuterungsbericht.

#### Kartenunterlage:

Der Durchführungsplan ist auf einer Kartenunterlage im Masstab 1:500 gearbeitet, die von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Hermann Seuwen im Januar 1954 nach eigenen Messungen und den Unterlagen des Katasters hergestellt worden ist und den neuesten Stand der Bebauung zeigt.

#### Begrenzung des Planes:

Die Grenze des Durchführungsplanes ist mit einer graubraunen Farbkante (bezw. einer strichpunktierten Linie) im Durchführungsplan eindeutig gekennzeichnet.

#### Inhalt des Durchführungsplanes:

##### Strassenführung:

Der als Gartenstrasse bezeichnete öffentliche Gemeindeweg ist zur Zeit ein Feldweg, an dem im letzten Jahrzehnt einige Wohnhäuser entstanden sind, und ist begradigt und im Mittelteil angerförmig

angerförmig erweitert worden. Die Gartenstrasse ist eine ruhige Wohnstrasse, die nie besondere Verkehrsbedeutung erhalten wird. Sie mündet in das Stöpsgässchen, das nach Ausbau vermutlich als Verkehrsverbindung bzw. Abkürzung von der L.II.O.Nr. 35 zum Ostende des Ortsplatzes eine gewisse Verkehrsbedeutung haben wird. Die L.II.O.Nr. 35 steht im Gebiet des Durchführungsplanes in ihrer gesamten Länge unter Anbauverbot. Daher ist an ihr ein Gebäudeabstand von 18 m von der Strassenachse einzuhalten. Das Gebiet nördlich der Gartenstrasse und östlich des Stöpsgässchens ist im Leitplan als Reservebaugelände ausgewiesen, für das schon ein Bebauungsplan aufgestellt ist, der den Sichtvermerk des Regierungspräsidenten trägt. Die erforderlichen Strassenanschlüsse an dieses Gebiet vom Stöpsgässchen und von der Gartenstrasse sind berücksichtigt.

Das Gelände hat in sich so geringe Höhenunterschiede, dass dadurch die Wegführung nicht bestimmt wird und sich die Eintragung von Höhenlinien erübrigt. An markanten Punkten sind Höhenzahlen eingetragen.

Bauhöhe: (Gestrichen und durch "Bauzonen und Baustufen" gem. Beschlüssen vom 29.6.1967 und 23.6.1971 ersetzt.)

Alle geplanten Häuser innerhalb der Umgrenzung des Durchführungsplans sind als eingeschossige Bauten - allenfalls mit ~~ausgebautem Dachgeschoss~~ zu errichten.

#### Strassen- und Wegbreiten:

Die Strassenbreiten betragen für die Gartenstrasse 5 m Fahrbahn, einen Gehsteig mit 1 m Breite, für das Stöpsgässchen 6 m Fahrbahn und zwei Gehsteige mit je 1,50 m Breite mit einer Verbreiterung der Fahrbahn bei der Einmündung in die L.II.O.Nr.35 auf 9 m.

Die übrigen Aufschliessungswege sind ohne Gehsteig in 4 bzw. 5 m Breite geplant.

#### Entwässerung: (Gestrichen gem. Beschluß vom 29.6.1967)

Infolge Fehlens eines geeigneten Vorfluters kann keine Kanalisation für das Gebiet des Durchführungsplanes gebaut werden.

Die Entwässerung der Strassenflächen erfolgt durch Strassen-einläufe, aus denen das Regenwasser Sickerschächten zugeführt wird. Diese Sickerschächte werden bis auf aufnahmefähige ~~Kiesschichten abgetäuft (Grundwasser)~~ und anschliessend mit

einem

~~einem Sandfilter aus grobkörnigen Material wieder aufgefüllt. Die Hausgrundstücke müssen ihre Regenwässer getrennt vom Schmutzwasser einer eigenen Sickeranlage zuführen. Die Schmutzwässer sind vor der Versickerung durch eine Frischwasserklärgrube entsprechender Grösse zu reinigen.~~

Baugestaltung: (Neufassung gem. Beschlüsse vom 29.6.1967 und 23.6.1971)  
~~Die Stellung der Häuser, der Abstand von der Strasse und die Firstrichtung, so wie sie im Durchführungsplan verzeichnet sind, sind verbindlich.~~

Die maximale Traufhöhe der Häuser, gemessen von Strassenoberkante bis Unterkante Traufe, darf 3,50 m nicht übersteigen. Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf nicht höher liegen als 50 cm über Strassenkrone und ist in den Längsprofilen der geplanten Strassen für die einzelnen Strassenabschnitte festgelegt.

Garagen und sonstige Nebenbauten, die nicht unter ein Dach gebracht werden können, haben sich dem Gesamtbild gut anzupassen und dem Hauptkörper ein- und unterzuordnen.

Die Vorgärten werden gegen die Strasse nicht eingefriedet. Die Einfriedung der Gartengrundstücke wird in der Bauflucht zwischen den Häusern so angebracht, dass der Strassenraum zwischen den Vorderfronten der Häuser voll zur Geltung kommt. Das Anpflanzen von einzelnen Bäumen oder Baum- und Strauchgruppen in den Vorgärten ist erwünscht.

Lichtleitungen, die nicht unterirdisch verkabelt werden, sind von der hinteren Gartenseite zuzuführen.

K o s t e n   d e s   D u r c h f ü h r u n g s p l a n s :

Die voraussichtlichen Kosten, die mit der Durchführung dieses Planes entstehen, werden, wie folgt, geschätzt:

1) Grunderwerb f. Strassen u. Wege, ungefähr 7000m <sup>2</sup> .....	DM	10 500
2) Strassen- u. Wegebau.....		110 000
3) Vermessen u. Versteinen.....		5 000
4) Versorgungsleitungen (Licht, Wasser, Kanal).....		22 000
Zusammen: .....	DM	<u>147 500</u>

M a s s n a h m e n   d e r   G e m e i n d e   z u r   D u r c h -  
f ü h r u n g   d e s   P l a n e s :

Das Gebiet des Durchführungsplanes ist vor allem für Bebauung mit Häusern des privaten Wohnungsbaues vorgesehen.

S o l l t e n

Sollten einzelne Baulustige im Freiverkauf kein Baugrundstück erwerben können, so wird die Gemeinde versuchen, selbst Baugelände unter Einsatz aller Handhaben des Baulandbeschaffungsgesetzes zu erwerben.  
Zunächst sollen die Gartenstrasse und das Stöpsgässchen ausgebaut werden, erst danach die anderen zwei Wohnwege.

Düsseldorf, am 15. September 1954.  
Der Ortsplaner:  
CONRAD BECKMANN  
OBERREGIERUNGS- U. OBERBAURAT A.D.  
ARCHITEKT BDA  
DÜSSELDORF - OBERKASSEL  
SALIERSTR. 5 FERNRUF 5 23 33  
Mitarbeiter:

*Vogel*  
Dipl.-Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 5. 11. 1954 aufgestellt.



Straberg, den 6. November 1954

*Maay*

stellvert. Bürgermeister

*Baum*  
Ratsmitglied

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) in der Zeit vom 1. Dez. 1954 bis 28. Dez. 1954 offengelegen.

Straberg, den 29. Dezember 1954



*Stunitz*

Bürgermeister

*Baum*  
Ratsmitglied

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) ist mit Verfügung vom 1. 4. 1955 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.  
*Die Verf. enthält Finanze.*



*1.A. Kreier*

Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 12. 12. 1955 förmlich festgestellt worden.

Straberg, den 20. 12. 55

*Stunitz*  
Bürgermeister



*Baum*  
Ratsmitglied