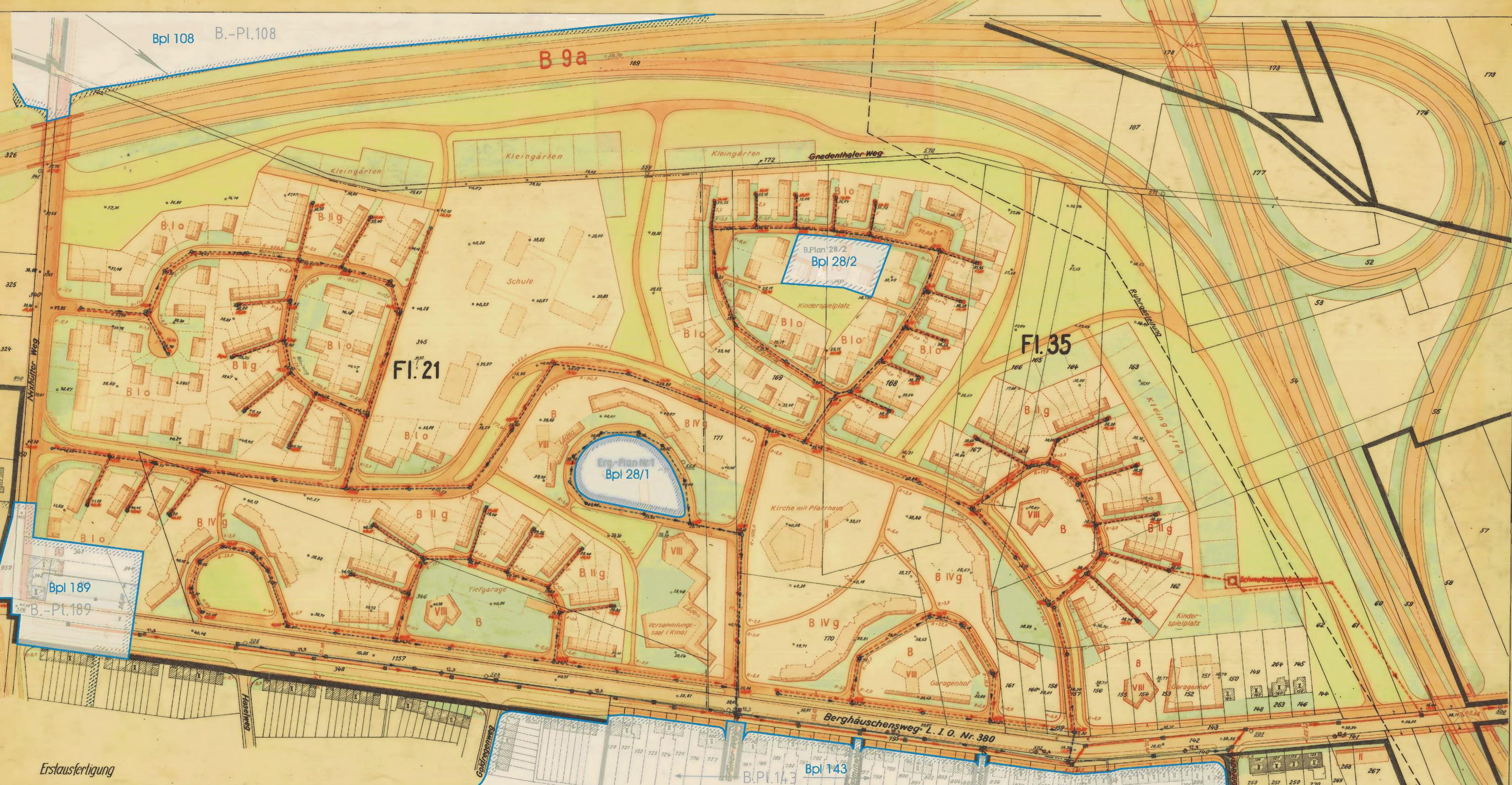


Bpl 108 B.-Pl.108

B 9a



Erstausfertigung

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 28
 Gemarkung Neuß
 Flur 21 u. 35
 Maßstab 1:1000.

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Die Eintragungen in Violett erfolgen vor der förmlichen Feststellung aufgrund der Verfügung des Ministers für Wirtschaft u. Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen über die Landesstraßenbaubehörde (Ukt. JK 123-00) Neuß, den 29.7.1958
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Ruine Abbruch Geschloßzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes neue Fluchtlinie neue Baulinie Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Alte Straßenfläche neue Straßenfläche öffentl. Grünanlagen private Grünanlagen Höhen über N.N. 	<ul style="list-style-type: none"> B Wohngebiet II IV Geschloßzahlen o offene Bauweise g geschlossene Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> vorhand. Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal projekt. Schmutzwasserkanal projekt. Regenwasserkanal 	<p>Gem. § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielplan des Leitplanes übereinstimmt.</p> <p>Neuß, den 6. September 1958</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß:</p> <p><i>Johann Hinrich</i> stellv. Oberbürgermeister <i>Stadler</i> Stadtverordneter <i>H. Hand</i> Oberstadtdirektor</p>
<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 23. November 1957</p> <p><i>Städt. Vermessungsrat</i> <i>Liegenschafts- und Vermessungsdirektor</i></p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile: 1 Grundstücksverzeichnis u. 1 Erläuterungsbericht</p>		<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G. v. NW. S. 75) durch Ratsbeschluss vom 5. 12. 1957 aufgestellt.</p> <p>Neuß, den 70. Dezember 1957</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß:</p> <p><i>Fritz Hinrich</i> Oberbürgermeister <i>Stadler</i> Stadtverordneter</p>		<p>Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 30.7.1958 bis 28.2.1958 offengelegen.</p> <p>Neuß, den 1. März 1958</p> <p><i>Städt. Vermessungsrat</i> <i>Liegenschafts- und Vermessungsdirektor</i></p>	

Für diesen B.- Plan liegen noch separate Textliche Festsetzungen vor.

Durchführungsplan Nr. 28
(der Durchführungsplan besteht aus 3 Blättern)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 10.09.1958

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 28 der Stadt Neuß

1. Gebiet

Der Durchführungsplan umfaßt das Gebiet zwischen Berghäuschensweg, Nixhütter Weg und projektierte Umgehungsstraße (B 9a).

2. Nutzungsart

Das gesamte im Durchführungsplan festgelegte Gebiet ist Wohngebiet.

In ihm dürfen nur Wohngebäude errichtet werden und an den bestimmten ausgewiesenen Stellen auch jeweils öffentliche Gebäude und Ladengeschäfte.

Wirtschaftsschuppen, Kleintierstallungen und Nebengebäude, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind nicht gestattet.

3. Stellung der Häuser und Nebenbauten

Stellung und Gruppierung der Häuser und Nebenbauten sind durch den Durchführungsplan festgelegt; desgleichen die Richtung der Hauptbaukörper und ihre Abstände von den Straßen- und Nachbargrenzen. Wenn im Durchführungsplan nicht anders festgelegt, müssen Bauwiche mindestens 4,00 m breit sein.

Für Reiheneigenheime und Mietwohnungen dürfen nur Gruppengaragen erstellt werden, wie der Plan sie ausweist.

Kellergaragen sind nur als Sammeltiefgaragen gestattet.

4. Baugestaltung

Das ausgewiesene Gebiet soll zu einer reinen Gartenvorstadt ausgebaut werden. Sämtliche baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß sie Ausdruck anständiger Baugesinnung und werkge-rechter Durchbildung sind. Für ihre Beurteilung ist der Maßstab des aufgeschlossenen Betrachters, also des gebildeten Durchschnittsmenschen, anzulegen.

Folgende Bauweisen sind vorgeschrieben und im Plan als Anlage zum Erläuterungsbericht farblich besonders getönt:

Gebiet I: (im Plan gelb getönt)

Rein eingeschossige Wohngebäude mit bis zu 30° geneigten Satteldächern ohne Aufbauten. Selbständige Wohnungen im Dachgeschoß sind unzulässig, Einzelwohnräume gestattet.

Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen, sowie ein zweites - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoß sind nicht erlaubt.

Gebiet II: (im Plan blau getönt)

Rein eingeschossige Wohngebäude mit bis zu 48° geneigten Satteldächern. Aufbauten sind bis zu 1/4 der Firstlänge zugelassen. Selbständige Wohnungen im Dachgeschoß sind gestattet.

Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen, sowie ein zweites - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoß sind nicht erlaubt.

Gebiet III: (im Plan grün getönt)

Rein zweigeschossige Wohngebäude mit etwa 23 - 28° geneigten Satteldächern ohne Aufbauten. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig. Reiheneigenheime können nur als einheitliche Gruppe errichtet werden. Sie müssen stets den Charakter einer in sich geschlossenen Wohngemeinschaft bilden.

Gebiet IV: (im Plan rot getönt)

Viergeschossige Wohngebäude in Kettenbauweise. Die im Lageplan ausgewiesene Anzahl und Länge der Kettenglieder ist einzuhalten. Es ist nur eine Flachdachausbildung gestattet.

Gebiet V: (im Plan grau getönt)

Achtgeschossige Wohngebäude mit einem Sockelgeschoß. Die Baukörper sind turmartig mit Flachdächern zu entwickeln.

5. Baukörper, Bauhöhe und äußere Gestaltung

Die Hauptgebäudetiefe soll bei eingeschossigen Bauten 10,00 m, bei den zweigeschossigen Reiheneigenheimen und den viergeschossigen Kettenhäusern 11,00 m nicht überschreiten. Quadratische Grundrisse, die würfelförmige Baukörper ergeben, sind unzulässig.

An-, Vor- und Nebenbauten müssen sich einwandfrei dem Gesamtbaukörper und Gesamtstraßenbild einfügen. Sie sollen Flach- oder flachgeneigte Dächer aufweisen.

Die Geschöshöhen müssen den Wohnungsbaupflichtnormen entsprechen. Die hiermit je nach Anzahl der Geschosse entwickelte Bauhöhe muß bei den einzelnen Wohnhausgruppen bzw. den jeweils einander zugeordneten Nachbargebäuden einheitlich sein.

Die ein- und zweigeschossigen Wohnhäuser sind nur in Ziegelrohbau oder solcher Verblendung auszuführen. Die mehrgeschossigen Bauten müssen, falls sie nicht als reine Ziegelrohbauten errichtet werden, mit Ziegeln, Spaltklinkern, Platten oder ähnlichem verblendet werden.

Wohnhausgruppen, die durch eine Ringstraße erschlossen werden, sind in jedem Falle einheitlich zu gestalten.

6. Dächer und Aufbauten

Es gelten die in Nr. 4 festgelegten Dachneigungen. Die Satteldächer sind mit Pfannen zu decken und sollen in Form und Farbe einheitlich sein. Krasse Unterschiede gegenüber Nachbargebäuden sind zu vermeiden.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firstnähe heraus-treten. Sichtbare treppenförmige Zinkblechabdeckungen an Schornsteinen und Giebelwänden (zum Beispiel bei versetzten Baukörpern) sind unzulässig.

7. Außenanlagen

Da die vorhandene Landschaft im Geltungsbereich dieses Durchführungsplanes noch zu gestalten ist, muß die Begrünung eines jeden Grundstücks mit gutem Einfühlungsvermögen und unter Berücksichtigung der Gesamtanlage geplant werden, damit Bauwerke, Kleingärten, privates und öffentliches Grün zu einer organischen Einheit verwachsen.

Die Weiträumigkeit der neuen Gartenvorstadt soll durch das Grün betont werden; deshalb ist das Vorgartengelände der einzelnen Grundstücke, wenn nicht anders festgelegt, nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen, der rd. 5 cm über die Oberkante des Gehweges übersteht und nach dem Garten hin bündig zu hinterfüllen ist.

Die Freiflächen um die vier- und achtgeschossigen Wohnbauten sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

V o r g ä r t e n sind grundsätzlich als Grünflächen mit sparsamer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten; jedoch soll die Bepflanzung 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Hierbei ist anzustreben, daß straßenweise Pflanzen ähnlicher Gattung und Art zu setzen sind. Nach dem vom Gartenamt aufgestellten Grünplan kann auf die Bepflanzung eingewirkt werden.

F r e i t e r r a s s e n sollen höchstens 1 Stufe unter der Oberkante des Erdgeschosses liegen. Niveaudifferenzen sind ohne starre Böschungen zu überwinden. Bei Anordnung ebenerdiger Glastrennwände auf der Nachbargrenze dürften diese höchstens 2,00 m lang sein und sollen mit der Oberkante des Erdgeschoßfensters, mindestens aber in 2,00 m Höhe abschließen; sie dürfen nicht höher als 2,50 m sein und sind für einen Gebäudetrakt einheitlich auszubilden.

E i n f r i e d i g u n g e n auf der Nachbargrenze können durch leichte niedrige Bepflanzungen erfolgen, die jedoch nur bis zur Hinterfront des Gebäudes geführt werden soll. Bei Verwendung eines max. 1,00 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht erlaubt. Massive Einfriedigungen jeglicher Art sind nicht gestattet. Für die Einzelgestaltung der Gärten steht das Städtische Gartenamt beratend zur Verfügung.

Im übrigen wird es begrüßt, wenn auf Grund nachbarlicher Vereinbarungen optische Grundstücksgrenzen vermieden werden.

8. Leitungen

Außenantennen und sonstige Freileitungen sind so unauffällig anzubringen, daß das Straßen- und Ortsbild in keiner Weise gestört wird.

9. Ausnahmen

Ausnahmen von den Baubestimmungen dieses Erläuterungsberichtes können zugelassen werden, wenn das öffentliche Interesse dies erfordert, oder wenn eine unbillige Härte vermieden werden soll.

10. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden, wenn eine Regulierung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, nachstehend aufgeführte Maßnahmen durch die Gemeinde eingeleitet bzw. angeordnet:

- a) Abtretung der Grünflächen für den Gemeindebedarf lt. § 16 des Aufbaugesetzes,
- b) Enteignung gem. §§ 44 - 47 des Aufbaugesetzes,
- c) Ordnung der Bebauung gem. §§ 48 - 53 des Aufbaugesetzes,
- d) Umlegung nach §§ 17 - 34 des Aufbaugesetzes.

Bpl 108

B 9a



Erläuterungsbericht
zum Durchführungsplan Nr. 28 der Stadt Neuwied.

1. Gebiet
Der Durchführungsplan umfaßt das Gebiet zwischen Bergäuschensweg, Hauptstr. 77 und projektiertem Umgehungsstr. (B 9a).

2. Zusammenfassung
Das gesamte in Durchführungsplan festgelegte Gebiet ist Wohngebiet in dem über den Wohnbereich erstellte werden und an den bestmöglichen Stellen auch jeweils öffentliche Gebäude und Ladengeschäfte.

3. Zielsetzung der Planung
Stellung und Begrenzung der Häuser und Wohnbauten sind durch den Durchführungsplan festgelegt; esgleichen die Richtung der Hauptkörper und ihre Abstände von den Straßen- und Nachbargruppen. Wenn in Durchführungsplan nicht anders festgelegt, müssen Bauweise mindestens 4,00 m sein.

4. Baueinstellungen
Das ausgewiesene Gebiet soll zu einer reinen Gartenstadt umgestaltet werden. Städtische Anlagen sind so anzuordnen, daß sie Ausdruck anständiger Baugebung und wehrerechter Durchbildung sind. Für ihre Beurteilung ist der Maßstab des aufgeschlossenen Baugebietes, also des geordneten Durchschneitens, maßgebend.

5. Baukörper, Bauhöhe und äußere Gestaltung
Die Hauptbaukörper sollen bei eingeschossigen Bauten 10,00 m, bei eingeschossigen Reihenhäusern und den viergeschossigen Reihenhäusern 12,00 m nicht überschreiten. Quadratische Grundrisse, die vierflügelige Baukörper ergeben, sind unzulässig.

6. Häuser und Aufbauten
Zu gelten die in Nr. 4 festgelegten Bauweisen. Die Giebel- und Dachformen sind mit Pflanzen zu decken und sollen in Form und Farbe abgestimmt sein. Keine Entschärfungen gegenüber Nachbargebäuden sind zu vermeiden.

7. Außenanlagen
Da die vorhandene Landschaft im Geltungsbereich dieses Durchführungsplans noch zu gestalten ist, muß die Begrünung eines jeden Grundstückes mit guten Maßhaltungsvermögen und unter Berücksichtigung der Gesamtanlage geplant werden, damit Bäume, Kleingärten, private und öffentliche Grün zu einer organischen Einheit verbunden werden.

8. Festsetzungen
Die Freizeitanlagen sind so anzuordnen, daß sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Die Freizeitanlagen sind so anzuordnen, daß sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen.

9. Abstände
Abstände von den Baukörpern dieses Erläuterungsberichtes können zugelassen werden, wenn die öffentliche Interessen dies erfordert, oder wenn eine unbillige Härte vermeiden werden soll.

10. Ordnung des Grund und Bodens
Zur Ordnung des Grund und Bodens werden, wenn eine Regulierung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, nachstehend aufgeführte Maßnahmen durch die Gemeinde eingeleitet bzw. angeordnet:

Gemeinde Neuwied
Durchführungsplan Nr. 28
Gemarkung Neuwied
Flur 21 u. 35
Maßstab 1:1000.

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Dieser Plan ist eine Anlage zum Erläuterungsbericht.
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Ruine Geschloßzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes neue Fluchtlinie neue Baulinie Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Alte Straßenfläche neue Straßenfläche öffentl. Grünanlagen private Grünanlagen Höhen über N.N. 	<ul style="list-style-type: none"> B Wohngebiet I, IV Geschloßzahlen offene Bauweise 9 geschlossene Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> vorhand. Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal projekt. Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal 	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW. S. 75) durch Rechtsbeschluß vom 1957 aufgestellt.</p> <p>Neuwied, den 1957</p> <p>Der Rat der Stadt Neuwied.</p>
<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.</p> <p>Neuwied, den 23. November 1957</p> <p>Städt. Vermessungsrat Vereinschafts- und Vermessungsdirektor</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis u. 1 Erläuterungsbericht</p>					<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW. S. 75) in der Zeit vom bis offenlegen</p> <p>Neuwied, den 1958</p> <p>Oberbürgermeister Stadtvorstandner Oberstadtdirektor</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW. S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.</p> <p>Düsseldorf, den 1958</p> <p>Der Regierungspräsident im Auftrage:</p>					<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom förmlich festgestellt worden.</p> <p>Neuwied, den 1958</p> <p>Der Rat der Stadt Neuwied.</p> <p>Oberbürgermeister Stadtvorstandner Oberstadtdirektor</p>

Für diesen B.- Plan liegen noch separate Textliche Festsetzungen vor.