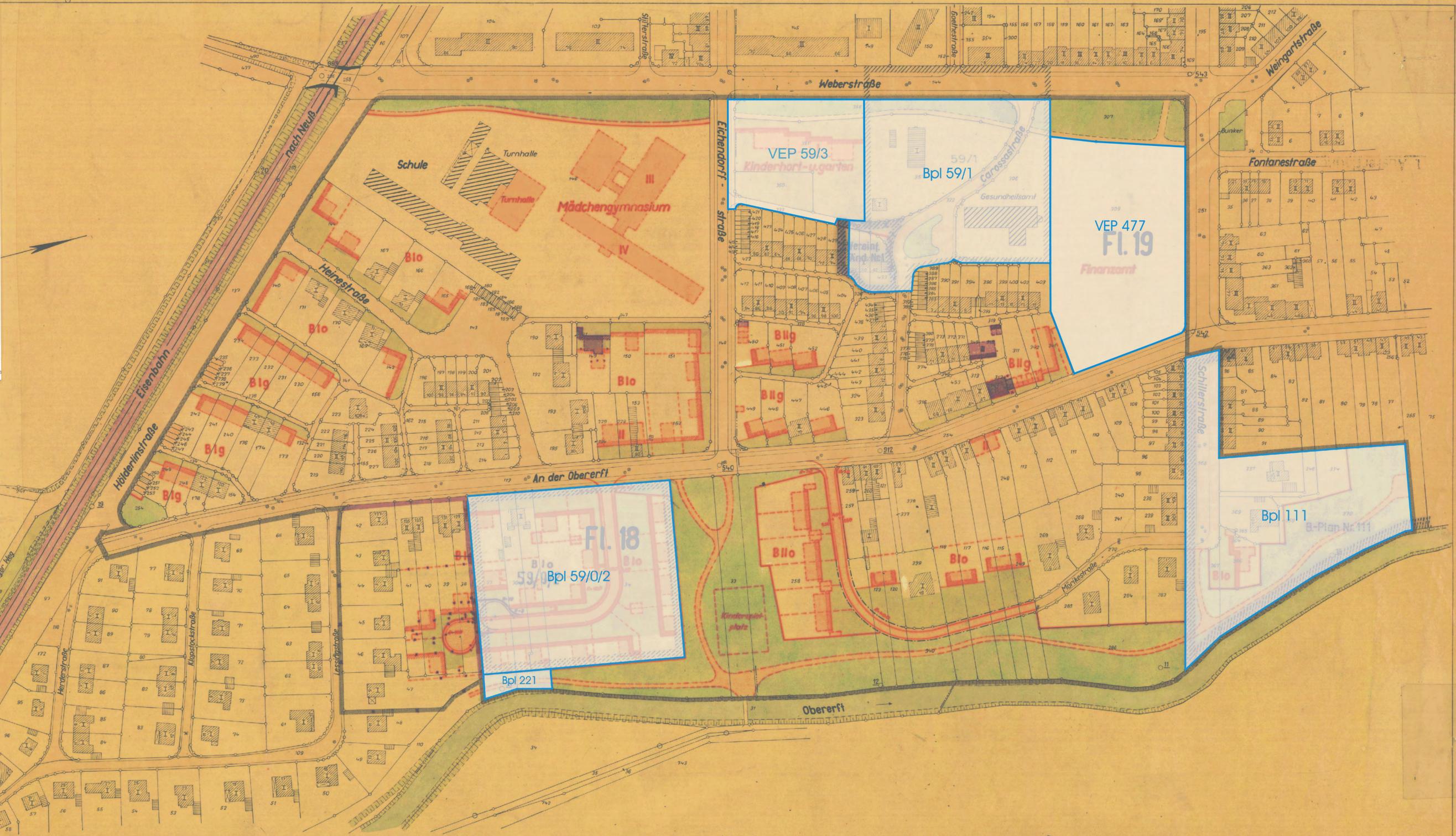


Erläuterungsbericht
zum Durchführungsplan Nr. 59 der Stadt Neuß

- Allgemeines**
Mit dem Durchführungsplan Nr. 59 soll eine geordnete Aufschließung des Geländes im Raum der Obererft erreicht werden. Die schmalen und tiefen Grenzgrundstücke an der Obererft werden durch eine neu zu bauende Stichstraße sowie eine Ringstraße erschlossen.
- Stellung der Häuser und Nebenbauten**
Der Bauwuch beträgt mindestens 4,00 m. Garagen können im Bauwuch errichtet werden und sind mit Flachdach auszubilden. Kellergaragen sind nicht statthaft. Wirtschaftsschuppen, Kleintierställe und Nebengebäude zur gewerblichen Nutzung werden nicht zugelassen.
- Baugestaltung**
Die baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß sie eine aufgeschlossene und zeitgemäße Baugesinnung ausdrücken. Simultane Bauten sind in Ziegelrohbau auszuführen (Lohn- oder Bundesbauform). In Farbe und Material müssen die Ziegelsteine der Außenfronten einer Baugruppe, die architektonisch als eine räumliche Einheit anzuhandeln ist, einheitlich oder gleichen Fabrikats sein. Es können zum Verblenden auch Spaltklinker verwendet werden. Die Geschosshöhen, deren Anzahl im Plan festgelegt ist, richten sich nach den Wohnungsbauvorschriften.
- Baulücken und Erweiterungen**
Beim Schließen von Baulücken oder Erweiterungen bestehender Bauten ist die neue Bebauung der vorhandenen anzupassen. Verbindung, Traufhöhe und Dachneigung müssen übernommen werden.
- Dachausbildung**
Die eingeschossigen Wohnhäuser erhalten eine Dachneigung von 25 - 30° ohne Aufbauten. Selbständige Wohnungen im Dachgeschoss sind nicht zulässig. Einzelwohnräume gestattet. Die Dachneigung der zweigeschossigen Wohnhäuser soll 20 - 25° betragen, ein Ausbau ist nicht statthaft. Dachanschnitte für Balkone, Terrassen oder ein weiteres - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoss sind verboten.
- 2 -
** In der Mörkestraße kann Werkstein verwendet werden, wenn er sich einwandfrei in die Gesamtgestaltung einfügt.
- Freiflächen**
Der Grüngürtel entlang der Obererft bleibt erhalten. In Verlängerung der verbleibenden Eichendorffstraße ist eine Grünverbindung vorzusehen, in der Spielplätze angelegt werden sollen. Die Vorgärten sind ohne jegliche Einfriedigung als Grünflächen mit sparsamer Pflanzung anzulegen und zu unterhalten. Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht statthaft. Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze können durch einen mit 0,80 m hohen Metallzaun erfolgen. Im Raum zwischen Straße an der Obererft und Oberstraße sind innere Grundstücksgrenzen aus optischen Gründen möglich zu vereinfachen. Bei Sekundärbauten und bei Grundstücken mit unterliegenden der Bebauung wird von Fall zu Fall entschieden.
- Ausnahmen**
Annahmen von den Baubestimmungen dieses Erläuterungsberichtes können zugelassen werden, wenn das öffentliche Interesse dies erfordert oder eine unbillige Härte verhindert werden soll.



1. Ausfertigung.

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 59
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 18 u. 19
Maßstab 1:1000

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23. 5. 1961	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung	Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW. S. 75) durch Ratsbeschluß vom 24. 9. 1962 förmlich festgestellt worden.
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschosshöhen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes neue Fluchtlinie neue Baulinie Flurgrenze - alle Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> Alte Straßenfläche neue Straßenfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche Höhen über NN 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet Geschosshöhen offene Bauweise geschlossene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> vord. Regenwasserkanal proj. Regenwasserkanal vord. Schmutzwasserkanal proj. Schmutzwasserkanal 	Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23. 5. 1961 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J. V. <i>[Signature]</i> Stadtdirektor Angefertigt: Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt J. A. <i>[Signature]</i> Stadtdirektor	Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13. 6. 1962 über die förmliche Feststellung. Neuß, den 24. Mai 1962. <i>[Signature]</i> Stadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW. S. 75) durch Ratsbeschluß des Rates der Stadt Neuß vom 24. 9. 1962 förmlich festgestellt worden. Neuß, den 22. 10. 1962. Der Rat der Stadt Neuß Die Stadtverwaltung Neuß: Oberbürgermeister Stadtvorstand

Textliche Festsetzungen

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 24.09.1962

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 59 der Stadt Neuß

1. Allgemeines

Mit dem Durchführungsplan Nr. 59 soll eine geordnete Aufschließung des Geländes im Raum der Obererft erreicht werden. Die schmalen und tiefen Gartengrundstücke an der Obererft werden durch eine neu zu bauende Stichstraße sowie eine Ringstraße erschlossen.

2. Stellung der Häuser und Nebenbauten

Der Bauwich beträgt mindestens 4,00 m. Garagen können im Bauwich errichtet werden und sind mit Flachdach auszubilden. Kellergaragen sind nicht statthaft. Wirtschaftsschuppen, Kleintierstallungen und Nebengebäude zur gewerblichen Nutzung werden nicht zugelassen.

3. Baugestaltung

Die baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß sie eine aufgeschlossene und zeitgemäße Baugesinnung ausdrücken. Sämtliche Bauten sind in Ziegelrohbau auszuführen (Holländer oder Bundesdünnformat). In Farbe und Material müssen die Ziegelsteine der Außenfronten einer Baugruppe, die städtebaulich als eine räumliche Einheit anzusehen ist, einheitlich oder gleichen Fabrikats sein. Es können zum Verblenden auch Spaltklinker verwendet werden.

In der Mörikestraße kann Werkstein verwendet werden, wenn er sich einwandfrei in die Gesamtgestaltung einfügt.

Die Geschoßhöhen, deren Anzahl im Plan festgelegt ist, richten sich nach den Wohnungsbaupflichtnormen.

4. Baulücken und Erweiterungen

Beim Schließen von Baulücken oder Erweiterungen bestehende Bauten ist die neue Bebauung der vorhandenen anzupassen. Verblendung, Traufhöhe und Dachneigung müssen übernommen werden.

5. Dachausbildung

Die eingeschossigen Wohnhäuser erhalten eine Dachneigung von 25 – 30 ° ohne Aufbauten. Selbständige Wohnungen im Dachgeschoß sind nicht zulässig. Einzelwohnräume gestattet.

Die Dachneigung der zweigeschossigen Wohnhäuser soll 20 – 25 ° betragen, ein Ausbau ist nicht statthaft.

Dacheinschnitte für Balkone, Terrassen oder ein weiteres – wenn auch nur teilweise – rückwärtiges Vollgeschoß sind verboten.

6. Freiflächen

Der Grüngürtel entlang der Obererft bleibt erhalten. In Verlängerung der vorhandenen Eichen-dorfstraße ist eine Grünverbindung vorgesehen, in der Spielplätze angelegt werden sollen.

Die Vorgärten sind ohne jegliche Einfriedigung als Grünflächen mit sparsamer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht statthaft.

Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze können durch einen max. 0,80 m hohen Waldlattenzaun erfolgen. Im Raum zwischen Straße An der Obererft und Weberstraße sind innere Grundstücksgrenzen aus optischen Gründen möglichst zu vermeiden.

Bei Eckgrundstücken und bei Grundstücken mit zurückliegender Bebauung wird von Fall zu Fall entschieden.

7. Ausnahmen

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