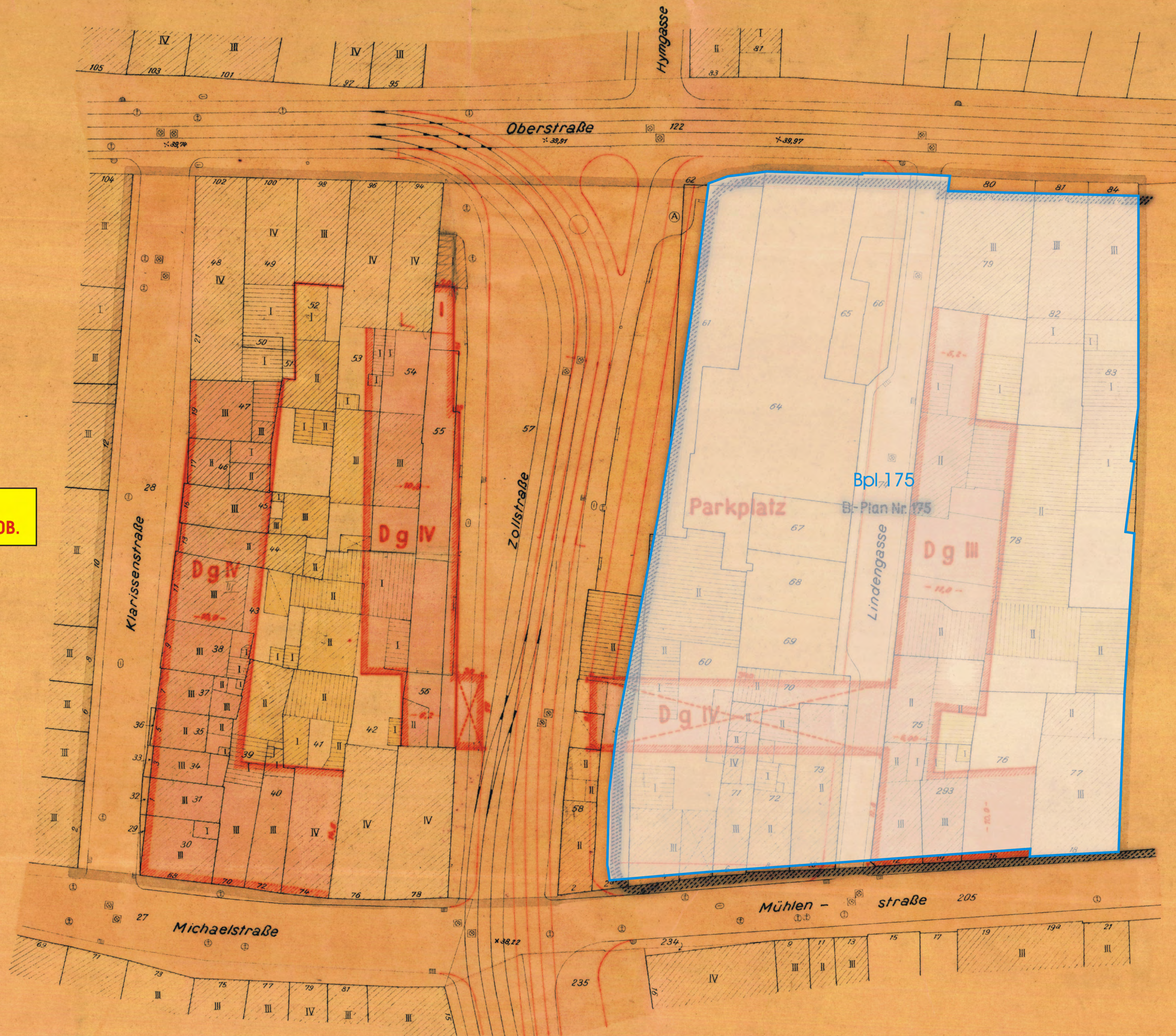


Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen des B.- Planes 430B.



Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 9 - Zollstraße -

Die im Jahre 1927 durch Abbruch einiger Häuser in der Michaelstrasse und Oberstrasse geschaffene Verbindung zwischen Michaelstrasse, Mühlenstrasse und Oberstrasse genügt den heutigen Verkehrsansprüchen nicht mehr.

Der Berufsverkehr und der dadurch bedingte starke Linienverkehr (Strassenbahn, Obus, Omnibus) vom Süden der Stadt aus der neu entstandenen und schnell anwachsenden Reuschenberg-Siedlung zum Stadtzentrum und zur Industrie im Hafengebiet führen durch diese Strasse.

In Richtung Klarissenstrasse gibt der Durchbruch den Einblick in die Hinterhöfe frei; Kriegszerstörungen haben den unschönen Anblick noch verstärkt.

Bei der Verwirklichung des Durchführungsplans wird erreicht, daß

- 1) die Kreuzung Michaelstrasse - Mühlenstrasse - Zollstrasse übersichtlich gestaltet wird. Die Strassenbahn wird in die Kreuzungsmitte gelegt. Der Bürgersteig wird verbreitert. Eine weitere Verbesserung durch Abbruch eines Teils des Hauses Michaelstrasse 70 ist nicht möglich. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz;
- 2) die Einmündung der Zollstrasse in die Oberstrasse durch Verbreiterung des Bürgersteiges und durch Verlegen der Strassenbahnlinien verbessert wird;
- 3) die Einsicht in die Hinterhöfe und Ruinen durch Abbruch alter Gebäude und Neubau der Geschäftshäuser verdeckt wird und ein hochwertiges Geschäftszentrum in der Nähe des Omnibusbahnhofs entsteht.
- 4) die Parkraumnot in der Innenstadt durch Anlage eines grossen gut zugänglichen Parkplatzes für etwa 80 Personenkraftwagen gemindert wird.

Die Dachneigung in der Michaelstrasse und Klarissenstrasse soll sich den vorhandenen Dachneigungen anpassen. Die Dachneigung an der Neubauten in der Lindengasse und Zollstrasse betragen etwa 45°. Der auf Stützen stehende Gebäudetrakt parallel zur Mühlenstrasse erhält ein sehr flaches Satteldach.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden, wenn eine Grundstücksregelung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, nachstehend aufgeführte Massnahmen eingeleitet:

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr.9
Gemarkung Neuß
Flur 13
Maßstab 1 : 250

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Bauflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch I III IV Geschoßzahlen	Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes neue Fluchtlinie neue Flucht- u. Baulinie neue Baulinie	alte Straßenfläche neue Straßenfläche Baufläche	D Geschäftsgebiet III IV Geschoßzahlen 9 geschlossene Bauweise	Kanalschacht Sinkkasten Hydrant Kappe	Dem § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung v. 29.4.1952 (G.V. Nr. 5.75) ist mit Verfügung v. 11.10.1957 beigestellt worden, daß dieser Plan mit dem Ziel der Verbesserung des Anblicks der Verf. ent. wird. Neuß, den 10.10.1957. Der Rat der Stadt Neuß Der Stadtdirektor
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzung der städtebaulichen Planung eindeutig ist. Neuß, den 15. Januar 1957 Liegenschafts- und Vermessungsdirektor Zu diesem Plan gehören als Bestandteile ein Grundstücksverzeichnis und ein Erläuterungsbericht.	Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. Nr. 5.75) durch Ratsbeschluß vom 18. Jan. 1957 aufgestellt. Neuß, den 18. Jan. 1957 Der Rat der Stadt Neuß Der Stadtdirektor	Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. Nr. 5.75) in Neuß vom 4.7.1957 bis 31.7.1957 aufgelegt. Neuß, den 23. Oktober 1957 Der Rat der Stadt Neuß Der Stadtdirektor	Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 5. Dez. 1957 festgestellt worden. Neuß, den 11. Februar 1958 Der Rat der Stadt Neuß Der Stadtdirektor		

Durchführungsplan Nr. 9

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.12.1957

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 9 – Zollstrasse –

Die im Jahre 1927 durch Abbruch einiger Häuser in der Michaelstrasse und Oberstrasse geschaffene Verbindung zwischen Michaelstrasse, Mühlenstrasse und Oberstrasse genügt den heutigen Verkehrsansprüchen nicht mehr.

Der Berufsverkehr und der dadurch bedingte starke Linienverkehr (Straßenbahn, Obus, Omnibus) vom Süden der Stadt aus der neu entstandenen und schnell anwachsenden Reuschenbergsiedlung zum Stadtzentrum und zur Industrie im Hafengebiet führen durch diese Strasse.

In Richtung Klarissenstrasse gibt der Durchbruch den Einblick in die Hinterhöfe frei; Kriegszerstörungen haben den unschönen Anblick noch verstärkt.

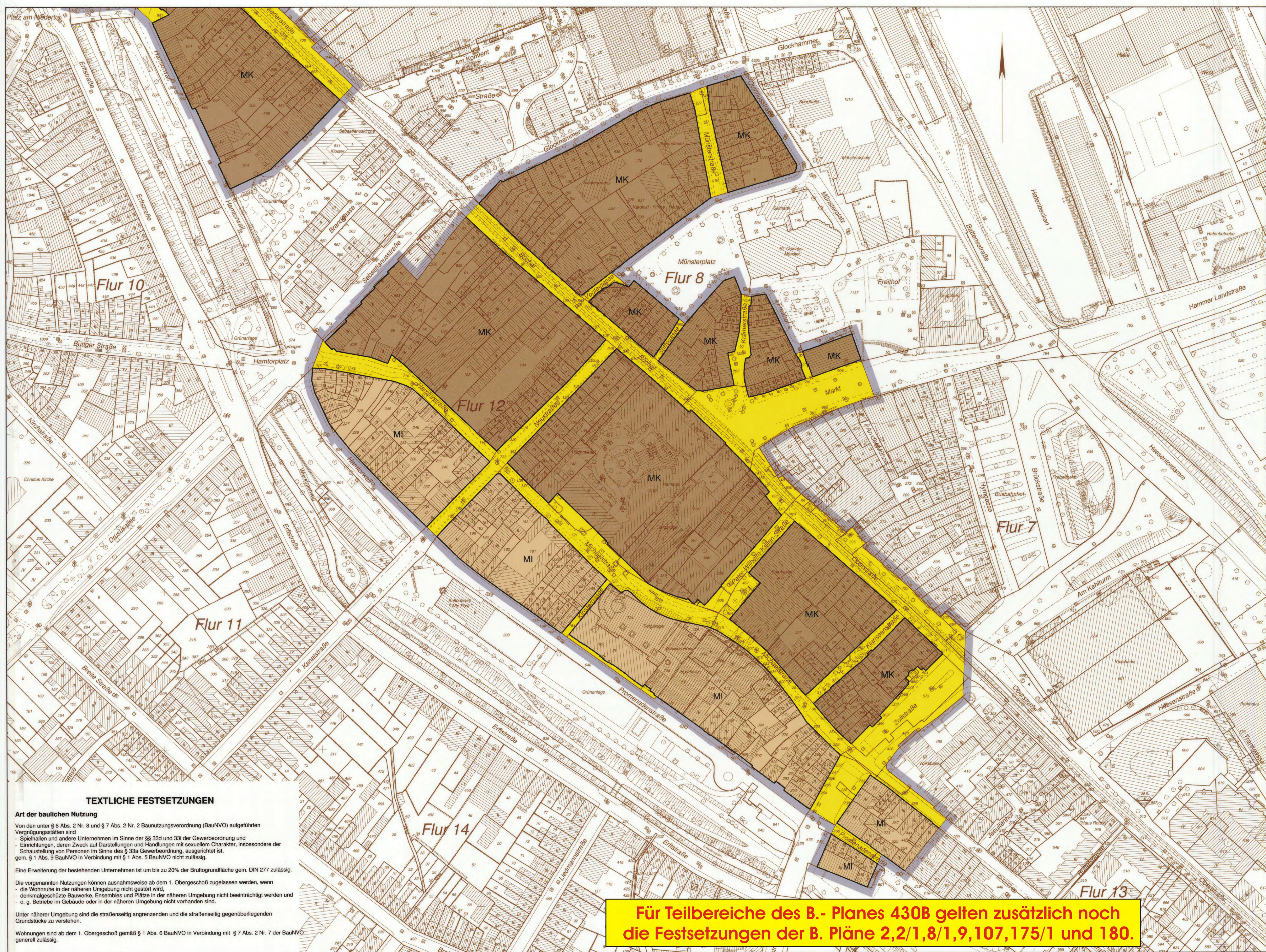
Bei der Verwirklichung des Durchführungsplanes wird erreicht, daß

- 1) die Kreuzung Michaelstrasse – Mühlenstrasse – Zollstrasse übersichtlich gestaltet wird. Die Straßenbahn wird in die Kreuzungsmitte gelegt. Der Bürgersteig wird verbreitert. Eine weitere Verbesserung durch Abbruch eines Teils des Hauses Michaelstrasse 78 ist nicht möglich. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz,
- 2) die Einmündung der Zollstrasse in die Oberstrasse durch Verbreiterung des Bürgersteiges und durch Verlegen der Straßenbahnschienen verbessert wird,
- 3) die Einsicht in die Hinterhöfe und Ruinen durch Abbruch alter Gebäude und Neubau der Geschäftshäuser verdeckt wird und ein hochwertiges Geschäftszentrum in der Nähe des Omnibusbahnhofs entsteht,
- 4) die Parkraumnot in der Innenstadt durch Anlage eines großen gut zugänglichen Parkplatzes für etwa 80 Personenkraftwagen gemindert wird.

Die Dachneigung in der Michaelstrasse und Klarissenstrasse soll sich den vorhandenen Dachneigungen anpassen. Die Dachneigungen der Neubauten in der Lindengasse und Zollstrasse betragen etwa 45°. Der auf Stützen stehende Gebäudetrakt parallel zur Mühlenstrasse erhält ein sehr flaches Satteldach.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden, wenn eine Grundstücksregelung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, nachstehend aufgeführte Maßnahmen eingeleitet:

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



Bebauungsplan Nr. 430 Teil B
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1969 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), der Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469), in Verbindung mit der Planzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauordnung NRW § 68 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 9.05.2000 (GV NRW S. 439).

- Kernstadt (Vergnügungsstätten) -

Maßstab 1 : 1000

Stand der Planunterlage: Juni 2002

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 2, 21, 9, 11, 171, 127, 130/2, 130/1, 133/4, 175/1.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
 Wohngebäude	 Kreisgrenze	 Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau NVO)	
 Wirtschaftsgebäude	 Gemarkungsgrenze	 Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)	
 Garage	 Flurgrenze	 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)	
 Anzahl der Vollgeschosse	 Flurblocksgrenze	 Besondere Wohngebiete (§ 4a Bau NVO)	
 Böschung	 Flurstücksnummer	 Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)	
 Baum	 Nutzungsgartengrenze	 Kerngebiet (§ 7 Bau NVO)	
 Latrine	 Zaun	 Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)	
 40.51 Höhen über NN	 Hecke	 Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)	
 Kanaldeckel	 Mauer		
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)		 offene Bauweise	
0.7 Geschossflächenzahl (GFZ)		 geschlossene Bauweise	
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		 abweichende Bauweise	
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze		 nur Einzelhäuser zulässig	
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)		 nur Doppelhäuser zulässig	
TH Freifläche (Höchstgrenze)		 nur Hausgruppen zulässig	
LH Lichte Höhe der Durchfahrt		 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)		 Baulinie	
		 Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
 Straßenverkehrsfläche		 Fläche für den Gemeinbedarf	
 Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung		 Kirche	
F Fußweg		 Kultur	
 öffentliche Parkfläche		 Kindergarten	
 Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung		 Schutzraum	
 Straßengrenze		 öffentliche Verwaltung	
 Straßengrenze, gepflastert		 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
 Plangeltgrenze		 Wasserfläche	
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		 Fläche für Bahnanlagen	
 Garten		 Denkmalgeschützt	
 Spielplatz			
 Gemeinschaftsanlagen			
 Gemeinschaftsplatz			
 Carport			
 Nebenanlagen			
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN			
 Fläche für Versorgungsanlagen			
 CE			
 Elektrizität			
 Fernwärme			
 Wasser			
 Abfall			
 Abwasser			
 Ablagerung			
Für den Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister IV		Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister IV	
Angeregt: Vermessungsamt Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister IV		Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister IV	
Dieser Plan ist gemäß § 211 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.11.2002 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 29.11.2002 öffentlich bekanntgemacht. Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister		Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 311 BauGB in der Zeit vom 29.11.2002 bis 09.12.2002. Die ortsrechtliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 29.11.2002. Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister	
Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 303 BauGB am 29.11.2002 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 29.11.2002 Der Bürgermeister		Nach ortsrechtlicher Bekanntmachung am 29.11.2003 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 302 BauGB in der Zeit vom 29.11.2003 bis 09.12.2003 öffentlich ausliegen. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister	
Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 303 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 29.11.2003 geändert worden. Die Änderungen sind in vollster Farbe eingetragen. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister		Nach ortsrechtlicher Bekanntmachung am 29.11.2003 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 302 BauGB in der Zeit vom 29.11.2003 bis 09.12.2003 öffentlich ausliegen. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 103 BauGB vorgeliegen, seine Verlegung vom 29.11.2003. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister		Gemäß § 103 BauGB ist dieser Bebauungsplan am 29.11.2003 ersichtlich bekanntgemacht worden. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan hat mit gemäß § 103 BauGB vorgeliegen, seine Verlegung vom 29.11.2003. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister		Gemäß § 103 BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf ersichtlich bekanntgemacht worden. Neuss, den 29.11.2003 Der Bürgermeister	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Von den unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Vergnügungsstätten sind

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i der Gewerbeordnung und
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Eine Erweiterung der bestehenden Unternehmen ist um bis zu 20% der Bruttogrundfläche gem. DIN 277 zulässig.

Die vorgenannten Nutzungen können ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoß zugelassen werden, wenn

- die Wohnruhe in der näheren Umgebung nicht gestört wird,
- denkmalgeschützte Bauwerke, Ensembles und Plätze in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt werden und
- o. g. Betriebe im Gebäude oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Unter näherer Umgebung sind die straßenseitig angrenzenden und die straßenseitig gegenüberliegenden Grundstücke zu verstehen.

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoß gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO generell zulässig.

Für Teilbereiche des B.- Planes 430B gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der B. Pläne 2,2/1,8/1,9,107,175/1 und 180.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 430
- Kernstadt (Vergnügungsstätten) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 02.06.2003 Es gilt die BauNVO 1990

Art der baulichen Nutzung

Von den unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Vergnügungsstätten sind

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i der Gewerbeordnung und
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Eine Erweiterung der bestehenden Unternehmen ist um bis zu 20% der Bruttogrundfläche gem. DIN 277 zulässig.

Die vorgenannten Nutzungen können ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoß zugelassen werden, wenn

- die Wohnruhe in der näheren Umgebung nicht gestört wird,
- denkmalgeschützte Bauwerke, Ensembles und Plätze in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt werden und
- o. g. Betriebe im Gebäude oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Unter näherer Umgebung sind die straßenseitig angrenzenden und die straßenseitig gegenüberliegenden Grundstücke zu verstehen.

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoß gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO generell zulässig.