<u>Erläuterungsbericht</u>

<u>zum Durchführungsplan Nr. 34 der Stadt Neuß</u>

1. <u>Allgemein.</u>

Das Gebiet des Durchführungsplanes Nr. 34 liegt zwischen ausgebauten Straßen und der Eisenbahn nach Köln. (Verkehrsgünstig zum Stadtzentrum)
Die noch unbebauten Teile des Plangebietes werden als Gartenland und Lagerplätze genutzt. Es werden nur wenige Eigentümer von der Maßnahme betroffen.

2. <u>Stellung der Häuser und Nebenbauten.</u>

Die Bebauung soll wie im Durchführungsplan eingetragen erfolgen. Der Bau~~weg~~ wich beträgt mindestens 4 m. Für Reiheneigenheime und Miethäuser dürfen nur Gruppengaragen erstellt werden, wie der Plan sie ausweist. Kellergaragen sind nicht statthaft.

Wirtschaftsschuppen, Kleintierstallungen und Nebengebäude, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind im Wohngebiet nicht zugelassen.

3. <u>Baugestaltung.</u>

Sämtliche baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß sie Ausdruck einer aufgeschlossenen zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sind. Für ihre Beurteilung ist der Maßstab des aufgeschlossenen und verständnisvollen Betrachters anzulegen.

Die Bautiefe der zweigeschossigen Häuser darf 10 m, die der dreigeschossigen Häuser 11 m nicht überschreiten. Die Tiefe des fünfgeschossigen Eckhauses an der Bismarckstraße wird bauaufsichtlich festgelegt.

Sämtliche Wohnbauten sind in Ziegelrohbau oder mit gleichwertigem wetterbeständigem Material zu errichten.

4. <u>Dachausbildung.</u>

Die mit Pfannen zu deckenden Satteldächer der dreigeschossigen Bauten sollen 25° Neigung nicht überschreiten. Ein Ausbauen der Dächer ist nicht gestattet.

Die Garagen sind mit Flach- oder flachgeneigtem Pultdach zu decken; in der Nähe der Bundesbahn müssen die Dächer feuersicher sein.

5. <u>Baulücken.</u>

Beim Schließen von Baulücken hat sich die Bebauung der vorhandenen in der Traufhöhe anzupassen. Dachneigungen müssen übernommen werden.

6. <u>Freiflächen.</u>

Die gesamte Freifläche im Bereich zwischen Bismarckstraße und Bahndamm ist als offene Grünanlage ohne Einfriedigung zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Das städt. Gartenamt berät. Werden in diesem Bereich die zweigeschossigen Bauten als Reiheneigenheime mit Gärten aufgeteilt, so sollen Grundstücksgrenzen nach Möglichkeit nicht sichtbar sein.

Vorgärten sollen als Grünflächen mit sparsamer Bepflanzung, d.h. bis zu 20 % ihrer Fläche, angelegt und unterhalten werden.

7. <u>Einfriedigungen.</u>

Das Vorgartengelände der zweigeschossigen Wohnbauten an der Roonstraße ist durch eine 20 cm hohe Ziegelmauer abzugrenzen, die gartenseitig bündig hinterfüllt werden kann. Sie ist für die gesamte Straßenseite einheitlich auszuführen. Für die übrige Vorgartenbegrenzung soll Radwegkantstein verwendet werden.

8. <u>Antennen und Freileitungen</u>

Antennen und sonstige Freileitungen sind so unauffällig anzubringen, daß das Straßen- und Ortsbild in keiner Weise gestört wird. Sie sind nur als Gemeinschaftsanlage gestattet, wobei freiliegende Kabel jeder Art an den Außenwänden der Wohnungen nicht zulässig sind. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten.

9. <u>Ausnahmen.</u>

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

10. <u>Be- und Entwässerung.</u>

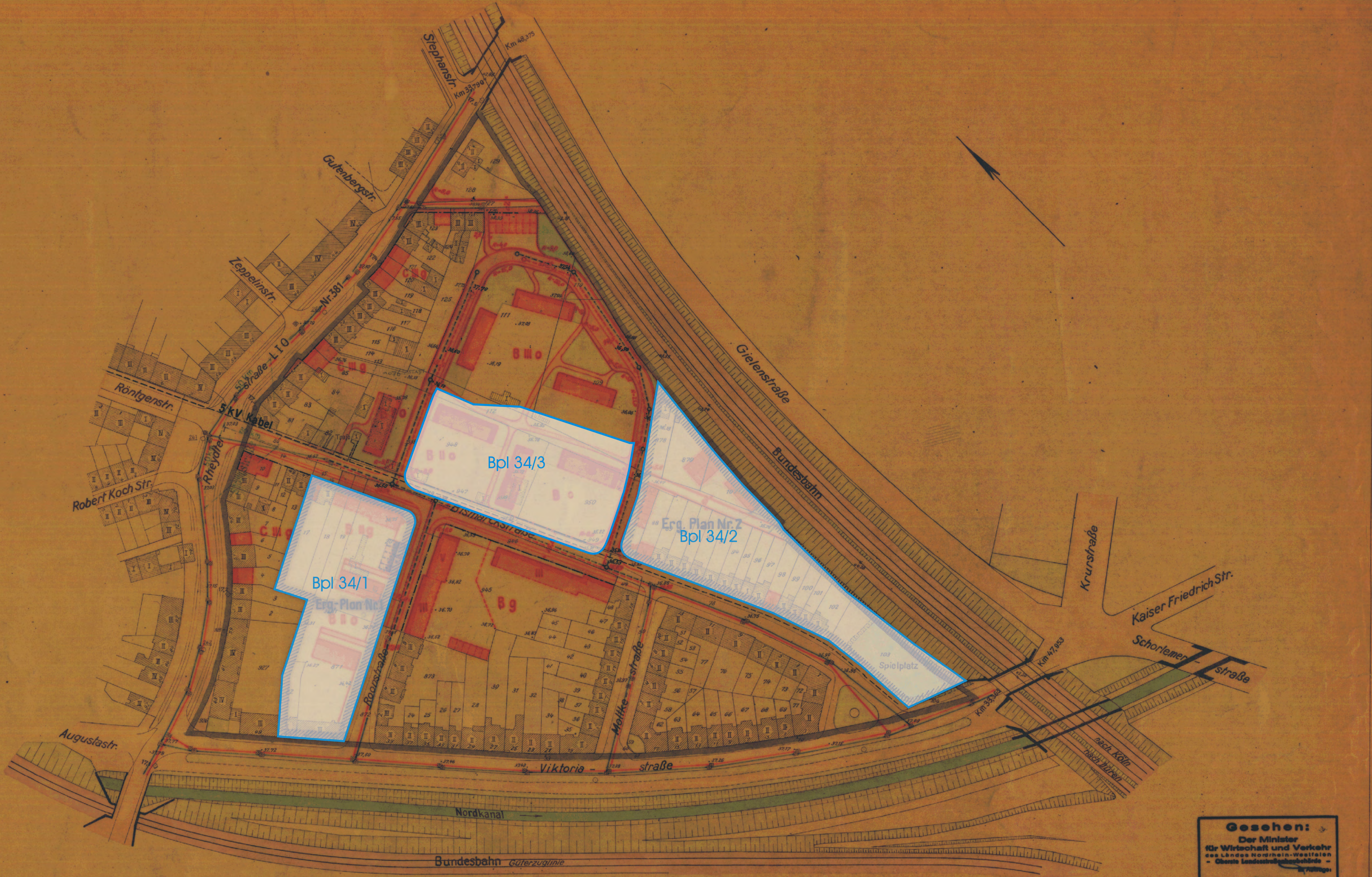
Der Anschluß an die städt. Wasserversorgung und an das städt. Kanalnetz sind gesichert.

11. <u>Träger der Maßnahme.</u>

Träger der Maßnahme ist die Stadt Neuß.

12. <u>Ordnung des Grund und Bodens.</u>

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



1. Ausfertigung

Gesehen:
Der Minister
für Wirtschaft und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
- Oberste Landesstraßenbaubehörde -
Im Auftrage:
Düsseldorf, den 20.8.59
Tgb. Nr. V/C

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 34
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 10
Maßstab 1 : 1000

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen
Wohngebäude	Flurstücksgrenze	Alte Straßenfläche	B Wohngebiet	vorh. Regenwasserkanal
Wirtschaftsgebäude	Grenze des Plangebietes	neue Straßenfläche	C Geschäftsgebiet	proj. Regenwasserkanal
Abbruch	neue Fluchtlinie	öffentliche Grünfläche	II III Geschoßzahlen	vorh. Schmutzwasserkanal
I II III Geschoßzahlen	neue Baulinie	private Grünfläche	o offene Bauweise	proj. Schmutzwasserkanal
	förmlich festgest. Fluchtlinie	36,49 alte / neue } Höhen über N.N.	g geschlossene Bauweise	
			Baufläche	

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Schreibens des Herrn Regierungspräsidenten vom 27.10.1959, vor der förmlichen Feststellung.
Neuß, den 30. Oktober 1959

Liegenschafts- u. Vermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
Neuß, den 5. September 1958
Liegenschafts- u. Vermessungsdirektor

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis und 1 Erläuterungsbericht

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S.75) durch Ratsbeschluß vom 17.11.1958 aufgestellt.
Neuß, den 21. November 1958
Der Rat der Stadt Neuß: Oberbürgermeister Stadtverordneter
Die Stadtverwaltung Neuß: Oberstadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S.75) in der Zeit vom ... 1959 bis 19.2.1959 offengelegen.
Neuß, den 20.2.1959
Oberstadtdirektor

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 Zielen des Leitplanes übereinstimmt.
Düsseldorf, den 27. X. 1959
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 6. November 1959 förmlich festgestellt worden.
Neuß, den 6. Nov. 1959
Der Rat der Stadt Neuß: stellv. Oberbürgermeister Stadtverordneter
Die Stadtverwaltung Neuß: Oberstadtdirektor

Durchführungsplan Nr. 34

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 23.12.1959*

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 34 der Stadt Neuß

1. Allgemein

Das Gebiet des Durchführungsplanes Nr. 34 liegt zwischen ausgebauten Straßen und der Eisenbahn nach Köln. (Verkehrsgünstig zum Stadtzentrum)

Die noch unbebauten Teile des Plangebietes werden als Gartenland und Lagerplätze genutzt. Es werden nur wenige Eigentümer von der Maßnahme betroffen.

2. Stellung der Häuser und Nebenbauten

Die Bebauung soll wie im Durchführungsplan eingetragen erfolgen. Der Bauwich beträgt mindestens 4 m. Für Reiheneigenheime und Miethäuser dürfen nur Gruppengaragen erstellt werden, wie der Plan sie ausweist. Kellergaragen sind nicht statthaft.

Wirtschaftsschuppen, Kleintierstallungen und Nebengebäude, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind im Wohngebiet nicht zugelassen.

3. Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sind so auszuführen, daß sie Ausdruck einer aufgeschlossenen zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sind. Für ihre Beurteilung ist der Maßstab des aufgeschlossenen und verständnisvollen Betrachters anzulegen.

Die Bautiefe der zweigeschossigen Häuser darf 10 m, die der dreigeschossigen Häuser 11 m nicht überschreiten. Die Tiefe des fünfgeschossigen Eckhauses an der Bismarckstraße wird bauaufsichtlich festgelegt.

Sämtliche Wohnbauten sind in Ziegelrohbau oder mit gleichwertigem wetterbeständigem Material zu errichten.

4. Dachausbildung

Die mit Pfannen zu deckenden Satteldächer der dreigeschossigen Bauten sollen 25° Neigung nicht überschreiten. Ein Ausbauen der Dächer ist nicht gestattet.

Die Garagen sind mit Flach- oder flachgeneigten Pultdach zu decken; in der Nähe der Bundesbahn müssen die Dächer feuersicher sein.

5. Baulücken

Beim Schließen von Baulücken hat sich die Bebauung der vorhandenen in der Traufhöhe anzupassen. Dachneigungen müssen übernommen werden.

6. Freiflächen

Die gesamte Freifläche im Bereich zwischen Bismarckstraße und Bahndamm ist als offene Grünanlage ohne Einfriedigung zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Das städt. Gartenamt berät. Werden in diesem Bereich die zweigeschossigen Bauten als Reiheneigenheime mit Gärten aufgeteilt, so sollen Grundstücksgrenzen nach Möglichkeit nicht sichtbar sein.

Vorgärten sollen als Grünflächen mit sparsamer Bepflanzung, d. h. bis zu 20% ihrer Fläche, angelegt und unterhalten werden.

7. Einfriedigungen

Das Vorgartengelände der zweigeschossigen Wohnbauten an der Roonstraße ist durch eine 20 cm hohe Ziegelmauer abzugrenzen, die gartenseitig bündig hinterfüllt werden kann. Sie ist für die gesamte Straßenseite einheitlich auszuführen. Für die übrige Vorgartenbegrenzung soll Radwegkantstein verwendet werden.

8. Antennen und Freileitungen

Antennen und sonstige Freileitungen sind so unauffällig anzubringen, daß das Straßen- und Ortsbild in keiner Weise gestört wird. Sie sind nur als Gemeinschaftsanlage gestattet, wobei freiliegende Kabel jeder Art an den Außenwänden der Wohnungen nicht zulässig sind. Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten.

9. Ausnahmen

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

10. Be- und Entwässerung

Der Anschluß an die städt. Wasserversorgung und an das städt. Kanalnetz sind gesichert.

11. Träger der Maßnahme

Träger der Maßnahme ist die Stadt Neuß.

12. 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) Grenzausgleich gem. § 15 des Aufbaugesetzes,

b) Abtretung der Gemeinbedarfsflächen gem. § 16 des Aufbaugesetzes,

c) Umlegung gem. §§ 17 - 34 des Aufbaugesetzes,

d) Zusammenlegung gem. §§ 35 - 42 des Aufbaugesetzes,

e) Neuordnung gem. § 43 des Aufbaugesetzes,

f) Enteignung gem. §§ 44 - 47 des Aufbaugesetzes.