

Begründung
zum Ergänzungsplan Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 43

Gebiet und Zweck der Maßnahme
Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zur Zeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hauptzweck dieses Gebietes sind die Ackerflächen, Gärten, eine Obstplantage und Grünflächen. Die geordnete Aufschließung des Gebietes, die geordnete Teilung von ausgebauten Straßen und die geordnete Aufschließung des Gebietes sind durch die im Bebauungsplan aufgeführten Bodenordnungsmaßnahmen möglich.

Einrichtung
Bei ein- und zweigeschossigen Bauten soll die Hauptgeschosshöhe 10,00 m, bei den mehrgeschossigen Wohnbauten 11,00 m nicht überschreiten. Quadratische Grundrisse, die wirtschaftliche Baukörper ergeben, sind unzulässig.

An-, Vor- und Nebenbauten sowie die eingeschlossenen Ländlichkeiten
müssen sich einwandfrei dem Gesamtbaukörper und dem Gesamtcharakter einfügen. Sie sollen fläch- oder flächengleich dem Hauptbaukörper aufweisen.

Die Geschosshöhen müssen den Wohnungsbaulichtmaßen entsprechen. Die sich daraus ergebende Bauhöhe je nach Anzahl der Geschosse muß bei Wohnhausgruppen bei den jeweils zugeordneten Nachbargebäuden einhalten sein. Bei Schrägen einer Hauslinie oder Abmaß an bereits vorhandenen Häusern sind die jeweilige Traufhöhe aufzunehmen.

Die Baugruppen erhalten in einzelnen Gebäudebestimmungen:

a) Die Einzelhäuser südwestlich der Flur- und nordöstlich der Peter-Löcher-Straße sind als Teil eingeschossiger Wohnbauten mit 25° - 30° geneigten Satteldächern ohne Ausbauten zu errichten. Selbständige Wohnungen in Dachgeschossen sind unzulässig, jedoch Einzelwohnräume gestattet.
Dachanschnitte für Balkone oder Terrassen, sowie ein zweites - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoss sind nicht erlaubt.

b) Die Reiheneigenheime und Doppelhäuser sind als zwei- oder dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach ohne Ausbauten (Neigung max. 25°) zu errichten. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig. Sie können nur als einheitliche Gruppe errichtet werden und müssen stets den Charakter einer Reiheneigenheim-Wohnungsgemeinschaft bilden. Das Obergeschoss kann die Einfriederung ausgebaut werden.
Dachanschnitte für Balkone und Terrassen, sowie ein drittes - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoss sind nicht erlaubt.

c) Die dreigeschossigen Bauten an der Peter-Löcher- und der Teutonenstraße sind als Ziegelrohbau auszuführen, wobei der gleiche Stein der vorhandenen Nachbarbebauung zu verwenden (gerade oder hellroter Ziegel) und hell zu verfugen. Dachanschnitte max. 25°.

d) Für die Reiheneigenheime und Mietwohnungen sind nur Gruppen garagen zugelassen. Kellergaragen sind nur als Sondergaragen gestattet.

e) Wirtschaftsschuppen, Kleintierställe und Nebengebäude, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind nicht gestattet.

3. Mäher
Es gelten die in Nr. 2 festgelegten Bauvorschriften, Seiten- und Walddächer sind mit tiefenwärtigen, dunklen Pfannen zu bedecken (altfarben oder emailliert) und sollen in Form und Farbe einheitlich sein. Ergüsse unterhalb der Dachkante gegenüber Nachbargebäuden sind zu vermeiden. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen ein Firnis oder in Firnisfarbe heraustraten. Sichtbare Treppensysteme sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen ein Firnis oder in Firnisfarbe heraustraten. Sichtbare Treppensysteme sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen ein Firnis oder in Firnisfarbe heraustraten.

4. Außenanlagen
Die geplante aufgelockerte Wohnform muß auch in der Grünanlage zum Ausdruck kommen. Aus diesem Grunde muß die Begrünung eines jeden Grundstücks mit guten Einbürgerungsvermögen und unter Berücksichtigung der Gesamtanlage geplant werden. Ausreichende private und öffentliche Grün zu dieser organischen Einheit zu wachsen.
Die Vegetationshöhe des neuen Stadtgebietes soll durch den Ort bestimmt werden; deshalb ist das Vorhandensein der einzelnen Grundstücke, wenn nicht andere festgelegt, nur durch einen Randwegstein abzugrenzen, der rd. 5 cm über die Oberkante des Gehweges übersteht.
Die Freiflächen um die dreigeschossigen Bauten sind als Grünanlagen ohne Einfriedigungen zu gestalten.
Vor- und Nebenbauten sind grundsätzlich als Grünflächen mit einer Bepflanzung anzulegen und zu umschließen, jedoch sind die Bepflanzung 20 % der Vor- und Nebenflächen nicht überschreiten. In geschlossenen, straßenweisen Anlagen sind die Bepflanzung und zu betonen.



Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschosshöhen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurslückengrenze Grenze des Plangebietes Neue Fluchtlinie Neue Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> Alle Straßenfläche Neue Straßenfläche Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Alle Höhen über NN 	<ul style="list-style-type: none"> Wahngelände Geschosshöhen offene Bauweise geschlossene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> Vorh. Regenwasserkanal Proj. Regenwasserkanal Vorh. Schmutzwasserkanal Proj. Schmutzwasserkanal

1. Ausfertigung

Gemeinde Neuhof
Ergänzungsplan Nr. 2
Bebauungsplan Nr. 43
Gemarkung Neuhof
Flur Nr. 45, 48, 49, 50
Maßstab 1:1000

Entworfen: Neuhof, den 1. 12. 1961
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanningam
3A
Stadtdirektor
Städt. Oberbaudirektor

Angenommen: Neuhof, den 1. 12. 1961
Der Oberstadtdirektor
Vorgesessene - u. Katasteramt
3A
Beigeordneter
Städt. Obervermessungsamt

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.
Neuhof, den 1. 12. 1961
Der Oberstadtdirektor
Städt. Obervermessungsamt

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis und 1 Erläuterungsbericht

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (B.G. Bl. Nr. 30 Seite 341) durch Ratbeschluss vom 13. 12. 1961 aufgestellt.
Neuhof, den 13. 12. 1961
Der Rat der Stadt Neuhof
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Dieser Plan hat gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (B.G. Bl. Nr. 30 Seite 341) in der Fassung vom 15. 2. 1962, bis 15. 3. 1962 öffentlich ausliegen.
Neuhof, den 22. 6. 1962
Der Oberstadtdirektor
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Der Rat der Stadtgemeinde Neuhof hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 B. Bau-G. IV. mit § 28 GO. NW am 18. 5. 1962 als Satzung beschlossen.
Neuhof, den 22. 6. 1962
Der Rat der Stadt
Oberbürgermeister
Stadtvorstand

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erlangt aufgrund der Ratbeschlüsse vom 18. 5. 1962 und der förmlichen Feststellung.
Neuhof, den 22. 6. 1962
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung erlangt aufgrund der Verfügung des Herrn Reg.-Präsidenten vom 24. 9. 1962.
Neuhof, den 15. 10. 1962
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung:
Beigeordneter

Mit dem vor. Genehm. § 10 B. Bau-G. mit Verfügung vom 24. 9. 1962 genehmigt worden. Die Verfügung enthält die Anlagen u. Verpflichtungen.
Mittelstadt, den 24. September 1962
Der Regierungspräsident
In Vertretung:
Beigeordneter

Gemäß § 12 B. Bau-G. ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 24. 9. 1962 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 18. 11. 1962 öffentlich bekannt gemacht worden.
Neuhof, den 13. 12. 1962
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung:
Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 13.11.1962

Begründung

zum Ergänzungsplan Nr. 2
zum Durchführungsplan Nr. 43

1. Gebiet und Zweck der Maßnahme

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zur Zeit der Aufstellung unterschiedlich genutzt. Hauptsächlich befinden sich im Gebiet Ackerflächen, Gärten, eine Gärtnerei und Ödlandflächen.

Die geordnete Aufschließung des Gebietes, das zum größten Teil von ausgebauten Straßen umschlossen ist, ist nur durch die im Bebauungsplan aufgeführten Bodenordnungsmaßnahmen möglich.

2. Baugestaltung

Bei ein- und zweigeschossigen Bauten soll die Hauptgebäudetiefe 10,00 m, beiden mehrgeschossigen Miethäusern 11,00 m nicht überschreiten. Quadratische Grundrisse, die würfelförmige Baukörper ergeben, sind unzulässig.

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

Die Geschosshöhen müssen den Wohnungsbaupflichtnormen entsprechen. Die sich daraus ergebende Bauhöhe (je nach Anzahl der Geschosse) muss bei Wohnhausgruppen bzw. den jeweils zugeordneten Nachbargebäuden einheitlich sein. Bei Schließen einer Baulücke oder Anbau an bereits vorhandene Häuser ist die jeweilige Traufhöhe aufzunehmen.

Die Baugruppen erhalten im Einzelnen folgende Bestimmung:

- a) Die Einzelhäuser südwestlich der Plank- und nordöstlich der Peter-Loer-Straße sind als rein eingeschossige Wohngebäude mit 25° - 30° geneigten Satteldächern ohne Aufbauten zu errichten. Selbständige Wohnungen im Dachgeschoss sind unzulässig, jedoch Einzelwohnräume gestattet.

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

- b) Die Reiheneigenheime und Doppelhäuser sind als rein zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach ohne Aufbauten (Neigung max. 25°) zu errichten. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig. Sie können nur als einheitliche Gruppe gebaut werden und müssen stets den Charakter einer in sich geschlossenen Wohngemeinschaft bilden. Das Obergeschoss kann als Einliegerwohnung ausgebaut werden.

Dacheinschnitte für Balkone und Terrassen, sowie ein drittes – wenn auch nur teilweise – rückwärtiges Vollgeschoss sind nicht erlaubt.

Sämtliche ein- und zweigeschossigen Bauten sind in Ziegelrohbau (sandfarben oder hell-rot) auszuführen und hell zu verfugen.

(Steinformat: Holländer- oder Bundesdünnformat).

- c) Die dreigeschossigen Bauten an der Peter-Loer- und Freiheitsstraße sind als Ziegelrohbau auszuführen, mit dem gleichen Stein der vorhandenen Nachbarbebauung zu verblenden (gesandelter hellroter Ziegel) und hell zu verfugen, Dachneigung max. 25°.

- d) Für die Reiheneigenheime und Mietwohnungen sind nur Gruppengaragen zugelassen. Kellergaragen sind nur als Sammeltiefgaragen gestattet.
- e) Wirtschaftsschuppen, Kleintierstallungen und Nebengebäude die der gewerblichen Nutzung dienen, sind nicht gestattet.

3. Dächer

Es gelten die in Nr. 2 festgelegten Dachneigungen, Sattel- und Walmdächer sind mit tiefgewölbten, dunklen Pfannen zu decken (altfarben oder engobiert) 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.

4. Außenanlagen

Die geplante aufgelockerte Wohnform muss auch in der Grüngestaltung zum Ausdruck kommen. Aus diesem Grunde muss die Begrünung eines jeden Grundstücks mit gutem Einfühlungsvermögen und unter Berücksichtigung der Gesamtanlage geplant werden, damit Bauwerke, privates und öffentliches Grün zu einer organischen Einheit verwachsen.

Die Weiträumigkeit des neuen Stadtteils soll durch das Grün betont werden; deshalb ist das Vorgartengelände der einzelnen Grundstücke, wenn nicht anders festgelegt, nur durch einen Radweg-kantstein abzugrenzen, der rd. 5 cm über Oberkante des Gehweges übersteht.

Die Freiflächen um die dreigeschossigen Bauten sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedungen 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. Es ist anzustreben, straßenweise Pflanzen ähnlicher Gattung und Art zu setzen.

F r e i t e r r a s s e n sollen höchstens 1 Stufe unter Oberkante des Erdgeschosses liegen. Bei Anordnung ebenerdiger Glastrennwände auf der Nachbargrenze dürfen diese höchstens 2,00 m mind. aber in 2.00 m Höhe abschließen; sie sind für einen Gebäudetrakt einheitlich auszubilden. Glastrennwände bei Doppelhäusern sind nicht statthaft.

E i n f r i e d u n g e n auf der Nachbargrenze können durch leichte niedrige Bepflanzung vorgenommen werden, die jedoch nur bis zur Hinterfront des Gebäudes geführt werden soll.

Bei Verwendung eines max. 0,90 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht gestattet, desgleichen massive Einfriedungen jeglicher Art.

Es wird begrüßt, wenn aufgrund nachbarlicher Vereinbarungen optische Grundstücksgrenzen vermieden werden. Im Übrigen gilt für die Einfriedung das Beiblatt Außenanlagen.

5. Ausnahmen

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

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

- a) Umlegung gemäß §§ 45 – 75
- b) Grenzregelung gemäß §§ 80 – 84
- c) Enteignung gemäß §§ 85 – 122

des Bundesbaugesetzes.

7. Kosten der Maßnahme

Nach vorsichtiger Schätzung entstehen der Gemeinde durch diese Maßnahme nachstehende Kosten:

für den Straßenbau ca.	400.000,-- DM
für die Entwässerung ca.	120.000,-- DM
für die Wasserversorgung ca.	40.000,-- DM
für die Gasversorgung ca.	40.000,-- DM
für die Stromversorgung ca.	35.000,-- DM
für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und die Einrichtung der Kinderspielplätze ca.	100.000,-- DM

Ein Teil der Kosten wird durch die Anliegerbeiträge gedeckt.

8. Träger der Maßnahme

Träger der Maßnahme ist die Stadt Neuß.