



Erläuterungsbericht
zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Neuß

1. Zweck der Maßnahme
In dem zwischen der Berghener Straße, dem Umgehungsring, dem Solcheiser Weg und der Straße Am Krausenbaum liegenden z.T. unbebaute Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden, dieses Gebiet soll als Wohngebiet erschlossen werden.

2. Allgemeine Vorschriften
Nutzungsart
Für das Baugebiet wird gemäß § 7 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf die Nutzungsart **Wohngebiet** vorgesehen.

a) Stellung und Ausrichtung der Gebäude
Wenn in Plan nichts anderes vermerkt, gelten für die Haus- und Grenzabstände die Bestimmungen des § 8 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf.
Die Grenzabstände müssen jedoch mindestens 4 m betragen, wenn in Plan nichts anderes festgelegt ist.
Garagen sind nur einseitlich in Gruppen mit Flachdächern zulässig. Kellergaragen sind grundsätzlich verboten.

b) Bauausstattung
Für die Durchbildung der Baukörper und deren Ansichtsfächen gelten die anerkannten allgemeinen Regeln der Baukunst.
Die richtige Auswahl der Baustoffe und deren werkgerechte Verarbeitung, verbunden mit einer ausgewogenen Verteilung von Erhöhen und Wandflächen entsprechend den Raumfunktionen sollen in Einklang mit der städtebaulichen Ordnung und der Gestaltung der Freiflächen stehen, eine Einheit bilden und Ausdruck einer neuzeitlichen Baugestaltung und Lebensform sein.
Alle Bauten sind in Ziegelbauweise (Holländer- oder Bundesbauweise), hellrot bis sandfarben) zu errichten.

Umspannanlage
Benebarte Einzelhäuser und Hauszeilen, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten.

Baukörper und Bauhöhen
Die Hauptbaukörper werden wie folgt festgelegt:
Zweigeschossige Reihenhäuser: Gebäudehöhe max. 13 m, Satteldach ohne Ausbau, Dachneigung 20 - 25°.
Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser: Gebäudehöhe max. 13 m, Satteldach ohne Ausbau, Dachneigung 20 - 25°.
Viergeschossige Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser) mit Sockelgeschoss: Gebäudehöhe nach stufenförmigen Entwurf wie in Plan.
Flachdachbauweise, Sockelgeschoss für Garagen, Eingang- und Nebenräume.
Vor- und Nebenbauten sowie Ladenbauten sind nur eingeschossig mit Flachdachbauweise gestattet.
Für die Geschosshöhen gelten die Wohnungsbaupflichtnormen und die Vorschriften der Baupolizeiverordnung.
Bei Hauszeilen sind Bautiefe, Front- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Drenpel sind verboten.

4) Pflanzungen
Die Satteldächer sind mit tiefgewölbten dunklen Pfannen (inkl. engobiert oder schwarz) einzudecken.
Die Dachdeckung soll in Form und Farbe weitgehend einheitlich sein. Grüne und rote Zementpfannen sind verboten.
Bei Hauszeilen sind Bautiefe, Front- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Drenpel sind verboten.
Nachbarbegrenzungen hinter der Baufucht sind durch Maschendrahtzaun max. 0,70 m hoch zu errichten.
Massive Einfriedigungen jeglicher Art sind verboten.
Die im Bebauungsplan Nr. 102 (aufgestellt durch den Dringlichkeitsbeschluss vom 13.12.1961) dargestellten 7 Punkthäuser werden entsprechend mit Sockelgeschoss vorgesehen. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan erhält der Absatz 3) folgenden Wortlaut:
3) Ausnahmen
Die zweigeschossigen vorgesehenen Punkthäuser mit Sockelgeschoss können auch funktionslos mit Sockelgeschoss ausgestattet werden.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelbauweise auszuführen und sollen an First oder in Firsthöhe heraustreten.
Antennenanlagen störender Art, insbesondere Fenster- und Dachrinnenantennen sind verboten.
Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Bei Reihenhäusern sind einheitliche Antennen anzustreben.

Außenanlagen
Demit Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft zu einer organischen Einheit verbunden, werden an die Gestaltung der Außenanlagen besondere Anforderungen gestellt. Außerdem sollen durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung städtebauliche Baubildungen unterstrichen werden.
Vorärten sind grundsätzlich nur niedrig zu bepflanzen, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.
Wenn im Plan nichts anderes angegeben, sind Vorgartenflächen nur durch niedrige Hecken abzugrenzen. Nachbarbegrenzungen der Vorgärten sind nicht erlaubt. Sie ist anzuregen, straßenweise Aufwuchs ähnlicher Gattung und Art zu setzen.
Bei allen mehrgeschossigen Mietbauten sind die Freiflächen als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.
Einfriedigungen bei Grundstücken, deren Bauten mit dem Giebel zur Straße liegen, oder deren Gärten an Straßen und öffentliche Wege angrenzen, sind nur als max. 0,70 m hohe Waldzaunzone zulässig.
Nachbarbegrenzungen hinter der Baufucht sind durch Maschendrahtzaun max. 0,70 m hoch zu errichten.
Massive Einfriedigungen jeglicher Art sind verboten.
Die im Bebauungsplan Nr. 102 (aufgestellt durch den Dringlichkeitsbeschluss vom 13.12.1961) dargestellten 7 Punkthäuser werden entsprechend mit Sockelgeschoss vorgesehen. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan erhält der Absatz 3) folgenden Wortlaut:
3) Ausnahmen
Die zweigeschossigen vorgesehenen Punkthäuser mit Sockelgeschoss können auch funktionslos mit Sockelgeschoss ausgestattet werden.

Gemeinde Neuß
Bebauungsplan Nr. 102
Gemarkung Neuß **Blatt 1**
Flur Nr. 36
Maßstab 1:1000
Der Bebauungsplan Nr. 102 besteht aus 2 Blättern

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschosßzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze 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 Neue 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet Geschosßzahlen offene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> Vorh. Regenwasserkanal Proj. Regenwasserkanal Vorh. Schmutzwasserkanal Proj. Schmutzwasserkanal

Die in grüner Farbe eingetragenen Änderungen (Punkthäuser) erfolgten gemäß Dringlichkeitsbeschluss vom 13.12.1962 vor der Aushängung.

Neuß, den 14.2.1962
Beigeordneter

Die in violetter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten gemäß Ratsbeschluss vom 18.5.1962 gemäß Ratsbeschluss vom 13.2.1962
Neuß, den 14.8.1962
Beigeordneter

Genüß
den 24. Juli 1962
Der Direktor
des Landschaftsverbandes Rheinland
im Auftrag
König

Neuß, den 12.12.1961
Der Oberstadtdirektor
Stadtparlamentsamt
Stadtdirektor

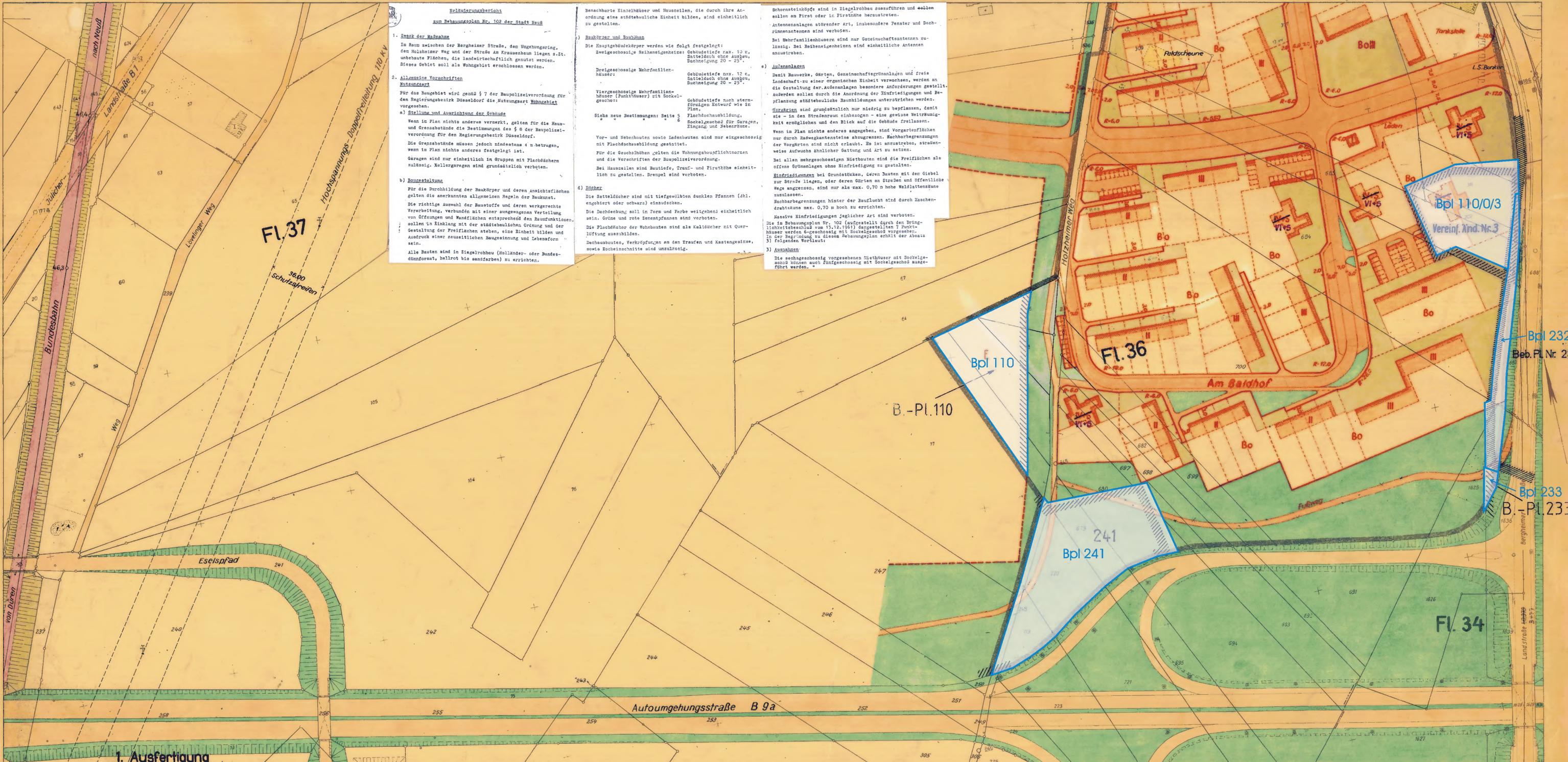
Neuß, den 11.12.1961
Der Stadtdirektor
Stadtdirektor

Neuß, den 11.12.1961
Der Stadtdirektor
Stadtdirektor

Neuß, den 15.8.1962
Der Stadtdirektor
Stadtdirektor

Neuß, den 26. Oktober 1962
Der Stadtdirektor
Stadtdirektor

Neuß, den 13.11.1962
Der Stadtdirektor
Stadtdirektor



Einleitungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Neuß

1. Zweck der Maßnahme
In dem zwischen der Bergheimer Straße, dem Ugehungerweg, dem Holzheimer Weg und der Straße am Krausenbaum liegenden s.ü. unbebauten Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden, dieses Gebiet soll als Wohngebiet erschlossen werden.

2. Allgemeine Vorschriften
Bausatzung
Für das Baugebiet wird gemäß § 7 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf die **Bausatzung Baugebiet** vorgesehen.
a) Stellung und Ausrichtung der Gebäude
Wenn in Plan nichts anderes vermerkt, gelten für die Haus- und Grenzabstände die Bestimmungen des § 8 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf.
Die Grenzabstände müssen jedoch mindestens 4 m betragen, wenn in Plan nichts anderes festgelegt ist.
Garagen sind nur einheitlich in Gruppen mit Flachdächern zulässig. Kellergerägen sind grundsätzlich verboten.
b) Bauweise
Für die Durchbildung der Baukörper und deren Ansichtsflächen gelten die anerkannten allgemeinen Regeln der Baukunst.
Die richtige Auswahl der Baustoffe und deren verkörperte Verarbeitung, verbunden mit einer angemessenen Verteilung von Öffnungen und Wandflächen entsprechend den Raumfunktionen, sollen in Einklang mit der städtebaulichen Ordnung und der Gestaltung der Festflächen stehen, eine Einheit bilden und Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung und Lebensform sein.
Alle Bauten sind in Ziegelrohbau (Holländer- oder Bundesdormform, hellrot bis sennfarben) zu errichten.

3. Besondere Einzelhäuser und Hauszeilen, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten.

Baukörper und Bauform
Die Hauptgebäudekörper werden wie folgt festgelegt:
Zweigeschossige Reiheneigentümer: Gebäudetiefe max. 10 m, Satteldach ohne Ausbau, Dachneigung 20 - 25°.
Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser: Gebäudetiefe max. 12 m, Satteldach ohne Ausbau, Dachneigung 20 - 25°.
Viergeschossige Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser) mit Sockelgeschoss: Gebäudetiefe nach uter-sprünglicher Entwurf wie im Plan.
Flachdachausbildung, Sockelgeschoss für Garagen, Eingang und Nebeneingang.
Siehe neue Bestimmungen: Seite 3

Vor- und Nebenbauten sowie Ladenbauten sind nur eingeschossig mit Flachdachausbildung gestattet.
Für die Geschosshöhen gelten die Wohnungsbauflichtnormen und die Vorschriften der Baupolizeiverordnung.
Bei Hauszeilen sind Sockel- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Dampel sind verboten.

4) Mäuer
Die Satteldächer sind mit tiefgewölbten dunklen Pfannen (inkl. engobiert oder verblaut) einzudecken.
Die Dachdeckung soll in Form und Farbe weitgehend einheitlich sein. Grün- und rote Zementpfannen sind verboten.
Die Flachdächer der Wohnbauten sind als Kalkdächer mit Querturung auszubilden.
Dachausbauten, Verkröpfungen an den Kräuften und Kastengesimse, sowie Dachschneitrie sind unzulässig.

5) Außenanlagen
Dübel, Mauern, Gärten, Gemeinschaftsräumlichkeiten und freie Landschaft zu einer organischen Einheit verflochten, werden an die Gestaltung der Außenanlagen besondere Anforderungen gestellt.
Ausbauarbeiten durch die Anordnung der Straßeneinbauten und der Planung städtebauliche Baubildungen unterworfen werden.
Vorhöfen sind grundsätzlich nur niedrig zu bepflanzen, damit sie - in den Straßeneinbauten - eine gewisse Beträglichkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.
Wenn in Plan nichts anderes angegeben, sind Vorgartenflächen nur durch Radwegkantensteine abzugrenzen. Nachbarbegrenzungen der Vorgärten sind nicht erlaubt. Bei Straßeneinbauten, straßenweiser Aufwache ähnlicher Gestaltung und Art zu setzen.
Bei allen mehrgeschossigen Mietbauten sind die Freiflächen als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.
Einfriedigungen bei Grundstücken, deren Bauten mit dem Giebel zur Straße liegen, oder deren Gärten an Straßen und öffentliche Wege angrenzen, sind nur als max. 0,70 m hohe Wellblechzäune zulässig.
Nachbarbegrenzungen hinter der Baufäche sind durch Kaschensdrabstüne max. 0,70 m hoch zu errichten.
Massive Einfriedigungen jeglicher Art sind verboten.
Die im Bebauungsplan Nr. 102 (aufgestellt durch den Brücklichterbeschluss vom 13.12.1961) dargestellten 7 Punkthäuser werden 6-geschossig mit Sockelgeschoss vorgesehen. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan erhält der Absatz 3) folgenden Wortlaut:
3) Aussehen
Die mehrgeschossigen vorgesehenen Mietbauten mit Sockelgeschoss können auch fünfgeschossig mit Sockelgeschoss ausgeführt werden.

1. Ausfertigung

Gemeinde Neuß
Bebauungsplan Nr. 102
Gemarkung Neuß **Blatt 2**
Flur Nr. 34 u. 36
Maßstab 1:1000
Der Bebauungsplan Nr. 102 besteht aus 2 Blättern

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschäzshen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze 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"> Wohngebiet Großgewerbegebiet Geschäzshen offene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> Vorh. Regenwasserkanal Proj. Regenwasserkanal Vorh. Schmutzwasserkanal Proj. Schmutzwasserkanal

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.
Neuß, den 1.12.1961
Stadtdirektor
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (B.G. Bl. Nr. 30 Seite 341) durch Ratsbeschluss vom 13.12.1961 aufgestellt.
Neuß, den 11.1.1962
Der Rat der Stadt Neuß
Oberbürgermeister
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (B.G. Bl. Nr. 30 Seite 341) in der Zeit vom 15.2.1962 bis 15.3.1962 öffentlich ausgestellt.
Neuß, den 15.3.1962
Der Rat der Stadt Neuß
Oberbürgermeister
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBAuG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 06. Oktober 1962
Der Regierungspräsident
Stadtdirektor

Die in grüner Farbe eingetragenen Änderungen (Punkthäuser) erfolgten gemäß Dringlichkeitsbeschluss vom 13.2.1962 vor der Auslegung.
Neuß, den 14.2.1962
Der Rat der Stadt Neuß
Oberbürgermeister
Stadtdirektor

Die in violetter Farbe eingetragenen Änderungen (Punkthäuser) erfolgten gemäß Ratsbeschluss vom 18.5.1962.
Neuß, den 14.9.1962
Der Rat der Stadt Neuß
Oberbürgermeister
Stadtdirektor

Gemäß § 17 BBAuG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 25.10.1962 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung am 19.11.1962 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuß, den 13.11.1962
Der Oberstadtdirektor
Stadtdirektor

Geprüft
Köln, den 24. Juli 1962
Der Direktor
des Landesverbandes Rheinland
in Aachen
Konradt

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 102
- Holzheimer Weg / Am Krausenbaum - Bergheimer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 13.11.1962* *Es gilt Baupolizeiverordnung für den
Regierungsbezirk Düsseldorf*

1. Zweck der Maßnahme

Im Raum zwischen der Bergheimer Straße, dem Umgehungsring, dem Holzheimer Weg und der Straße Am Krausenbaum liegen z.Zt. unbebaute Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Dieses Gebiet soll als Wohngebiet erschlossen werden.

2. Allgemeine Vorschriften

Nutzungsart

Für das Baugebiet wird gemäß § 7 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf die Nutzungsart Wohngebiet vorgesehen.

a) Stellung und Ausrichtung der Gebäude

Wenn im Plan nichts anderes vermerkt, gelten für die Haus- und Grenzabstände die Bestimmungen des § 8 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf.

Die Grenzabstände müssen jedoch mindestens 4 m betragen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt ist.

Garagen sind nur einheitlich in Gruppen mit Flachdächern zulässig. Kellergaragen sind grundsätzlich verboten.

b) Baugestaltung

Für die Durchbildung der Baukörper und deren Ansichtsflächen gelten die anerkannten allgemeinen Regeln der Baukunst.

Die richtige Auswahl der Baustoffe und deren werkgerechte Verarbeitung, verbunden mit einer ausgewogenen Verteilung von Öffnungen und Wandflächen entsprechend den Raumfunktionen, sollen im Einklang mit der städtebaulichen Ordnung und der Gestaltung der Freiflächen stehen, eine Einheit bilden und Ausdruck einer neuzeitlichen Baugesinnung und Lebensform sein.

Alle Bauten sind in Ziegelrohbau (Holländer- oder Bundesdünnformat, hellrot bis sandfarben) zu errichten

Benachbarte Einzelhäuser und Hauszeilen, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten.

c) Baukörper und Bauhöhen

Die Hauptgebäudekörper werden wie folgt festgelegt:

Zweigeschossige Reiheneigenheime: Gebäudetiefe max. 10 m,
Satteldach ohne Ausbau,
Dachneigung 20 – 25°.

Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser: Gebäudetiefe max. 12 m,
Satteldach ohne Ausbau,
Dachneigung 20 - 25°.

Viergeschossige Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser) mit Sockelgeschoß:

Gebäudetiefe nach sternförmigem Entwurf wie im Plan,

Siehe neue Bestimmungen: Seite 5
siehe neue Bestimmungen: Seite 6

Flachdachausbildung,
Sockelgeschoß für Garagen,
Eingang. und Nebenräume.

Vor- und Nebenbauten sowie Ladenbauten sind nur eingeschossig mit Flachdachausbildung gestattet.

Für die Geschosshöhen gelten die Wohnungsbaupflichtnormen und die Vorschriften der Baupolizeiverordnung.

Bei Hauszeilen sind Bautiefe, Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Drempe sind verboten.

d) Dächer

Die Satteldächer sind mit tiefgewölbten dunklen Pfannen (dkl. engobiert oder schwarz) einzudecken.

Die Dachdeckung soll in Form und Farbe weitgehend einheitlich sein. Grüne und rote Zementpfannen sind verboten.

Die Flachdächer der Wohnbauten sind als Kaltdächer mit Querlüftung auszubilden.

Dachausbauten, Verkröpfungen an den Traufen und Kastengesimse, sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firstnähe heraustreten.

Antennenanlagen störender Art, insbesondere Fenster und Dachrinnenantennen sind verboten.

Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Bei Reiheneigenheimen sind einheitliche Antennen anzustreben.

e) Außenanlagen

Damit Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgrünanlagen und freie Landschaft zu einer organischen Einheit verwachsen, werden an die Gestaltung der Außenanlagen besondere Anforderungen gestellt. Außerdem sollen durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung städtebauliche Raumbildungen unterstrichen werden.

Vorgärten sind grundsätzlich nur niedrig zu bepflanzen, damit sie - in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

Wenn im Plan nichts anderes angegeben, sind Vorgartenflächen nur durch Radwegkantensteine abzugrenzen. Nachbarbegrenzungen der Vorgärten sind nicht erlaubt. Es ist anzustreben, straßenweise Aufwuchs ähnlicher Gattung und Art zu setzen.

Bei allen mehrgeschossigen Mietbauten sind die Freiflächen als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

Einfriedigungen bei Grundstücken, deren Bauten mit dem Giebel zur Straße liegen, oder deren Gärten an Straßen und öffentliche Wege angrenzen, sind nur als max. 0,70 m hohe Waldlattenzäune zuzulassen.

Nachbarbegrenzungen hinter der Bauflucht sind durch Maschendrahtzäune max. 0,70 m hoch zu errichten.

Massive Einfriedigungen jeglicher Art sind verboten.

Die im Bebauungsplan Nr. 102 (aufgestellt durch den Dringlichkeitsbeschuß vom 13.12.1961) dargestellten 7 Punkthäuser werden 6-geschossig mit Sockelgeschoß vorgesehen.
In der Begründung zu diesem Bebauungsplan erhält der Absatz 3) folgenden Wortlaut:

3. Ausnahmen

Die sechsgeschossig vorgesehenen Miethäuser mit Sockelgeschoß können auch fünfgeschossig mit Sockelgeschoß ausgeführt werden.