

Erklärungsbericht
zum Durchführungsplan Nr. 57 der Stadt Neuß

Bestandteile des Erklärungsberichtes: 1. Plan Bauweisen i.M. 1:2.500
2. Plan Außenanlagen i.M. 1:2.500

1. Zweck der Maßnahme
Im Dreieck zwischen der Bundesbahnstrecke nach Krefeld, der Gladbacher Straße (B 7) und der Furcher- bzw. Venloer Straße (L 10 393) liegen z.T. größere bebaubare Flächen, die ausgiebig noch gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden und zum großen Teil der Erschließung als Wohngebiet zugeführt werden sollen. Zur östlich der Böhnerstraße liegende großgewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Planung enthält außerdem eine nicht angebaute Erschließungsstraße, die die innerörtliche Verbindung zwischen den großen Baugeländen der Böhnerstraße im Norden der Gladbacher Straße und der Statutstraße zur Erschließung der Furcherstraße herstellen soll. Eine weitere Erschließungsstraße soll dem besseren Anschluss des vorhandenen Industriegebietes östlich der Bahnhofs dienen, die soll außerdem eine bessere Verbindung des Wohngebietes "Bols-Siedlung" an die Stadt herstellen.

In den nordwestlichen und südwestlichen Baugeländen dient die Aufnahme der Planung der bestehenden Bebauung entlang der vorhandenen Straßen und der Erschließung kleinerer Wohngebiete in den tieferen Flächen.

2. Allgemeine Vorschriften

a) **Aufbauweise**
Für die Baugelände werden gemäß §§ 7 und 31 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf folgende Nutzungsgelände vorgesehen:
Wohngebiet,
Kleingewerbegebiet,
Großgewerbegebiet.

b) **Stellung und Platzierung der Gebäude**
Wenn im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Haus- und Grenzabstände die Bestimmungen des § 8 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Hausbreiten und Grenzabstände müssen jedoch mind. 4 m betragen.

Kellergaragen sind nur als Sammelgaragen zulässig.

c) **Baugestaltung**
Für die Durchbildung der Baukörper und deren Anordnungsflächen gelten die anerkannten allgemeinen Regeln der Baukunst.

Die richtige Auswahl der Baustoffe und deren wirtschaftliche Verarbeitung, verbunden mit einer ausgewogenen Verteilung von Lufträumen und Wandflächen entsprechend den Raumfunktionen, sollen in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung und der Gestaltung der Freiflächen stehen, eine Einheit bilden und Ausdruck einer menschlichen Baugesinnung und Lebensform sein.

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

d) **Baukörper und Bauhöhe**
Die Hauptbaukörper dürfen folgende "abwärtigen" nicht überschreiten:
Eingeschossige Bauten (Stallach) 10,00 m
Eingeschossige Bauten (Flachgedache) 11,00 m
Zwei- bis fünfgeschossige Bauten 12,00 m
Mehr als fünfgeschossige Bauten 13,50 m
Quadratische Grundrisse, die würfelförmige Baukörper ergeben, sind unzulässig.
Vor- und Nebenbauten sind nur eingeschossig gestattet und wenn sie sich etwaunfrei den Hauptbaukörper unterordnen.
Die Traufhöhe ist ferner der Nachbarhäuser anzuschließen.

e) **Dächer**
Die Dächer müssen die in Plan "Bauweisen" festgelegten Neigungen erhalten. "Zadächer" sind nicht gestattet. Sind nach diesem Plan Dachbauten möglich, so sind sie als Zinselaubauten auszuführen. Die Höhen sind in ihren Abmessungen den Dache unterordnen. Schräggeniege sind nicht gestattet.
Verkröpfungen an den Traufen und Kragentenne sowie Dachanschnitte sind unzulässig.

Die Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustragen.

Die Dachdeckung soll in Form und Farbe weitgehend einheitlich vorgenommen werden. Grüne Dachflächen sind nicht statthaft.

Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsanntennen zulässig. Für Einfamilienhäuser, insbesondere Wohnzeileinheiten, sind einheitliche Außenantennen anzustreben.

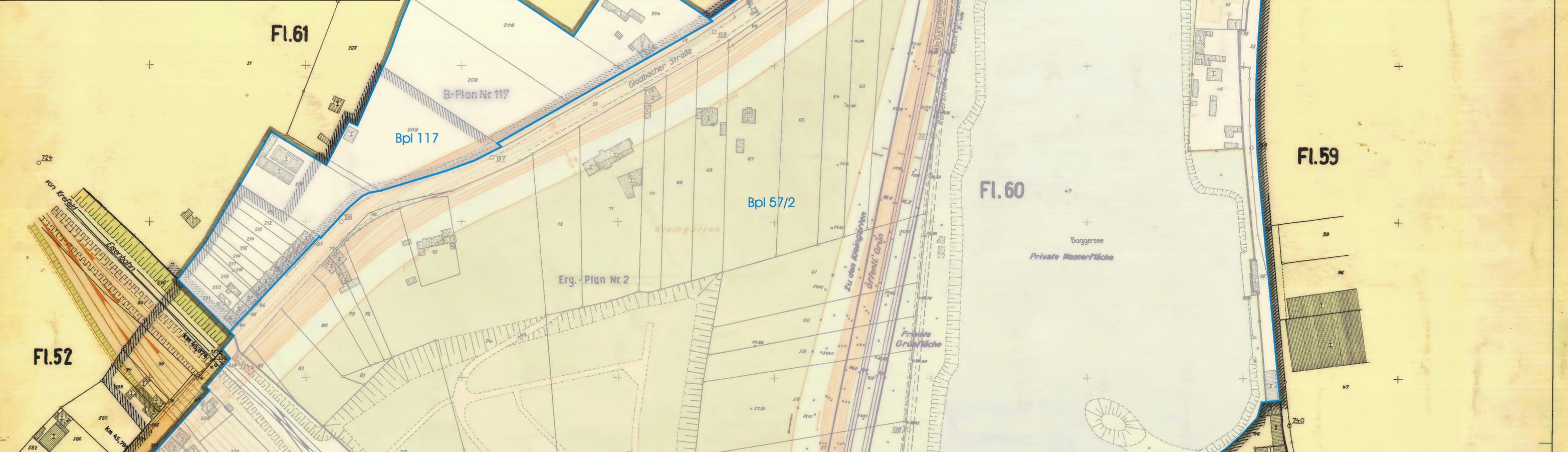
f) **Außenanlagen**
Damt Bauwerke, Gärten, Gemeinschaftsgelände und freie Landschaft zu einer organischen Einheit verknüpfen, werden an die Gestaltung der Außenanlagen besondere Anforderungen gestellt. Außerdem sollen durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzung städtebauliche Zusammenhänge unterstrichen werden.

In Plan "Außenanlagen" sind Art und Anordnung der Einfriedigungen festgelegt und die Vorgartenflächen gekennzeichnet. Vorgärten sind grundsätzlich nur sehr sparsam und niedrig zu bepflanzen, damit sie - so in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse "Verknüpfung" mit öffentlichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

Nachbarbegrenzungen der Vorgärten sind nicht erlaubt. Sind gemäß Plan "Außenanlagen" lediglich Radwegmarkierungen oder niedrige Stokeläuser vorgesehen, dann ist die Grundstückshöhe vornehmlich als Bepflanzfläche mit Baum- und Strauchgruppen anzusehen.

Freiterrassen sollen höchstens eine Stufe unter Erdgeschossniveau liegen. Besondere Terrassen auf der Nachbargrundstücke dürfen nicht in Nachbarbereiche ausgeführt werden. Sie sind für einen Gebäudebereich einseitig zu gestalten und dürfen höchstens 2,50 m lang und 2,20 m hoch sein. Der Bau von Sammelüllboxen ist anzustreben; ihr größter Abstand von der Straße soll möglichst nicht mehr als 10 m betragen.

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Anlagen Bauweisen und Außenanlagen.



Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 57
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 60, 61, 52
Maßstab 1 : 1000
Der Durchführungsplan Nr. 57 besteht aus 9 Blättern

1. Ausfertigung

Gebäudebestand
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Abbruch
Geschloßzahlen

Grenzen, Flucht- u. Baulinien
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Grenze des Plangebietes
alte Fluchtlinie
neue Fluchtlinie
neue Baulinie

Verkehrs- u. Grünflächen
Alte Verkehrsfläche
neue Verkehrsfläche
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
alle Höhen über N.N. (neue)

Baugebiet
Grenze der Baugebiete
Geschloßzahlen
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Baufläche

Entwässerungsanlagen
vorh. Regenwasserkanal
proj. Regenwasserkanal
vorh. Schmutzwasserkanal
proj. Schmutzwasserkanal

Baugebiet
Wohngebiet
Kleingewerbegebiet
Geschäftsgebiet
Großgewerbegebiet
private Freifläche

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
Neuß, den 14. Januar 1961
Stad. Obervermessungsrat

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) durch Ratsbeschuß vom 4. 5. 1961 aufgestellt.
Neuß, den 23. 5. 1961
Der Rat der Stadt Neuß:
K. Müller, Oberbürgermeister
Stad. Verordneter

Die Stadtverwaltung Neuß:
Stad. Obervermessungsrat
Stad. Verordneter

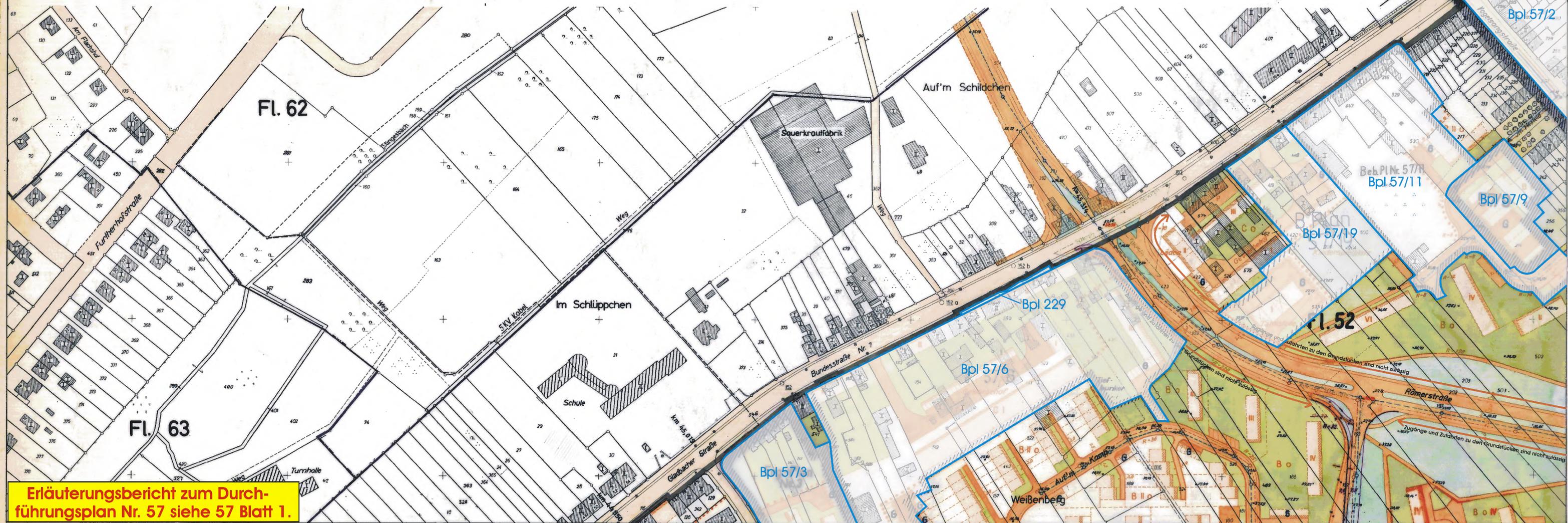
Dieser Plan hat gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) in der Zeit vom 25. 5. 1961 bis 22. 6. 1961 aufgelegt.
Neuß, den 28. April 1962
Stad. Verordneter

Gem. § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.
Neuß, den 27. Juni 1962
Der Regierungspräsident im Auftrage:
Stad. Verordneter

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 13. 9. 1962 förmlich festgestellt worden.
Neuß, den 13. 9. 1962
Der Rat der Stadt Neuß:
Oberbürgermeister
Stad. Verordneter

Die Stadtverwaltung Neuß:
Oberstadtdirektor

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Anlagen Bauweisen und Außenanlagen.



Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 57 siehe 57 Blatt 1.

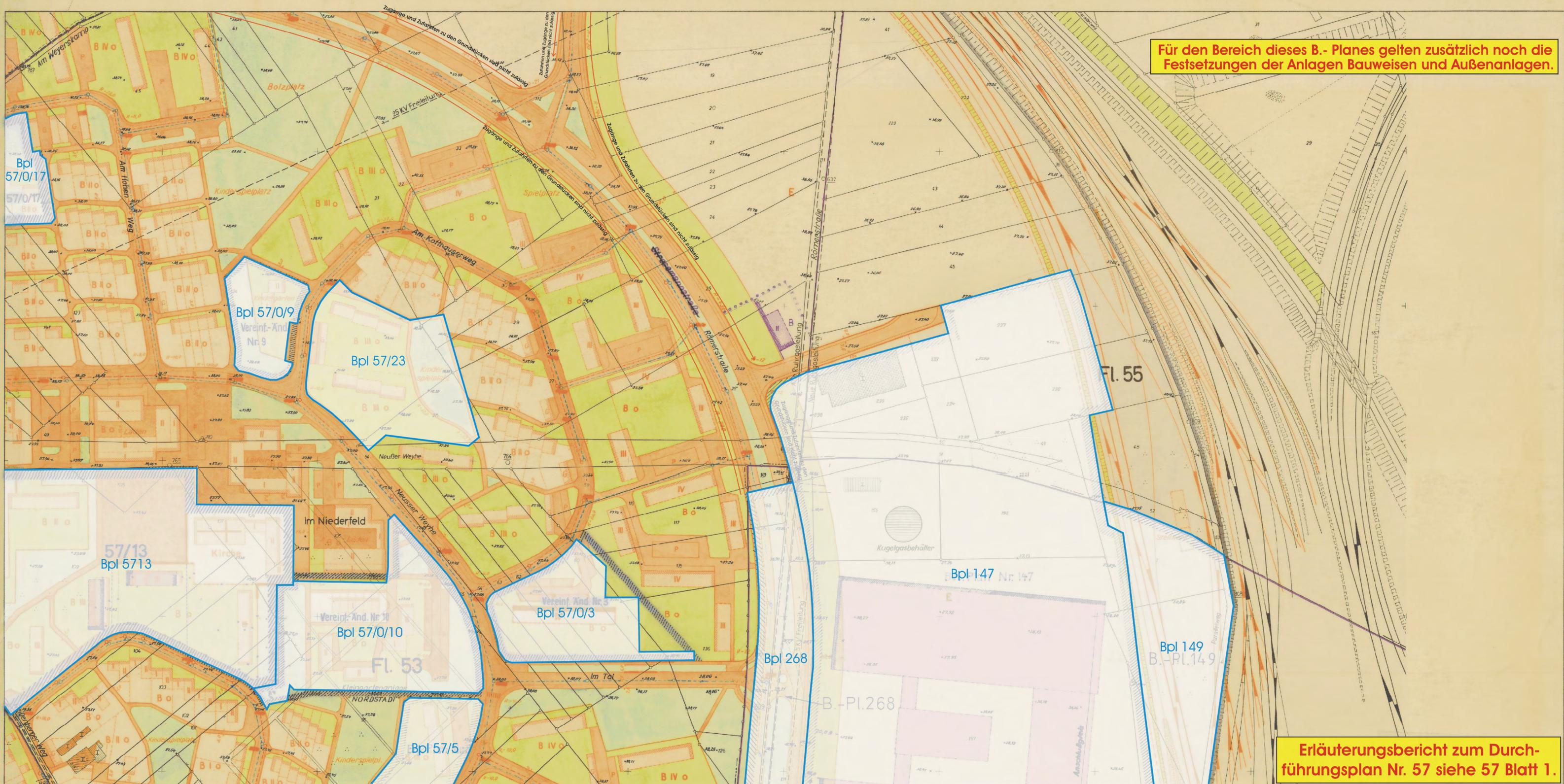
Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 57
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 52
Maßstab 1:1000
 Der Durchführungsplan Nr. 57 besteht aus 9 Blättern

1. Ausfertigung

Blatt 2

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Baugebiet	Entwurfsbearbeitung	Gesehen!	
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschloßzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes alte Fluchtlinie neue Fluchtlinie neue Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> Alte Verkehrsfläche neue Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche alte Höhen über N.N. neue Höhen über N.N. 	<ul style="list-style-type: none"> Grenze der Baugebiete Geschloßzahlen offene Bauweise geschlossene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> vorh. Regenwasserkanal Proj. Regenwasserkanal vorh. Schmutzwasserkanal Proj. Schmutzwasserkanal 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet Kleingewerbegebiet Geschäftsgebiet Großgewerbegebiet Private Freifläche 	Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23. 5. 1961 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt J.A. <i>[Signature]</i> Städt. Oberbaudirektor Angefertigt: Neuß, den 23. 5. 1961 Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt J.A. <i>[Signature]</i> Städt. Obervermessungsamt J.A. <i>[Signature]</i> Städt. Vermessungsamt	Die in vielfacher Farbe eingetragenen Änderungen erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 2. 10. u. 19. 10. 1962 vor der förmlichen Feststellung. Neuß, den 2. April 1962 <i>[Signature]</i> Bürgermeister	
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist. Neuß, den 14. Januar 1961 <i>[Signature]</i> Städt. Obervermessungsamt 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 4. 5. 1961 aufgestellt. Neuß, den 23. 5. 1961 Der Rat der Stadt Neuß: <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Stadtverordneter Die Stadtverwaltung Neuß: <i>[Signature]</i> 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 25. 5. 1961 bis 22. 6. 1961 offengelegen. Neuß, den 22. April 1962 <i>[Signature]</i> Oberstadtdirektor		Gem. § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt. Düsseldorf, den 27. Januar 1962 Der Regierungspräsident im Auftrage: <i>[Signature]</i> (L.S.)		Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 13. 9. 1962 förmlich festgestellt worden. Neuß, den 13. 9. 1962 Der Rat der Stadt Neuß: <i>[Signature]</i> Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Stadtverordneter Die Stadtverwaltung Neuß: <i>[Signature]</i> Oberstadtdirektor

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Anlagen Bauweisen und Außenanlagen.



Erläuterungsbericht zum Durchführungplan Nr. 57 siehe 57 Blatt 1.

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 57
Gemarkung Neuß
Flur Nr. 53 u. 55
Maßstab 1 : 1000

1. Ausfertigung

Blatt 5

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen	Baugebiet
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Geschloßzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes alte Fluchtlinie neue Fluchtlinie neue Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> alte Straßenfläche neue Straßenfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche alte Höhen über N.N. neue Höhen über N.N. 	<ul style="list-style-type: none"> Grenze der Baugebiete Grenzzahlen offene Bauweise geschlossene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> vorh. Regenwasserkanal proj. Regenwasserkanal vorh. Schmutzwasserkanal proj. Schmutzwasserkanal 	<ul style="list-style-type: none"> B Wohngebiet C Kleingewerbegebiet D Geschäftsgebiet E Großgewerbegebiet private Freifläche

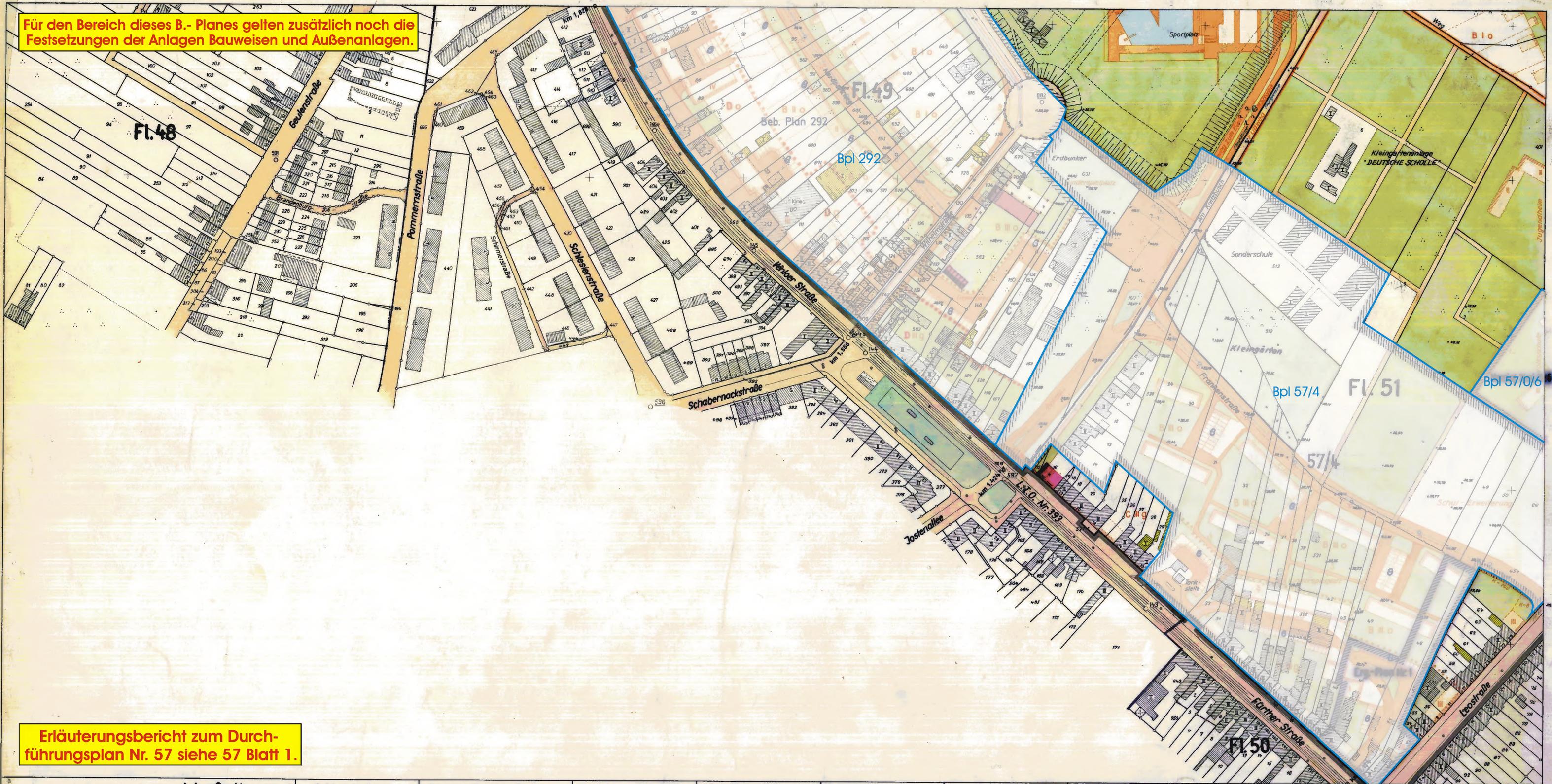
Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S. 75) durch Ratsbeschuß vom 4.5.1961 aufgestellt.
 Neuß, den 23.5.1961
 Der Rat der Stadt Neuß
 Oberbürgermeister: *Kornelius*
 Stadtverordneter: *Klein*
 Die Stadtverwaltung Neuß: *Klein*
 Oberstadtdirektor: *Klein*

Dieser Plan hat gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S. 75) in der Zeit vom 22.10.61 bis 22.Juni 61 offengelegen.
 Neuß, den 28. April 1962
 Der Rat der Stadt Neuß
 Oberstadtdirektor: *Klein*

Gem. § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.
 Düsseldorf, den 27. Juli 1962
 Der Regierungspräsident im Auftrage: *Wiemann*

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 13.9.1962 förmlich festgestellt worden.
 Neuß, den 13.9.1962
 Der Rat der Stadt Neuß
 Oberbürgermeister: *Kornelius*
 Stadtverordneter: *Klein*
 Die Stadtverwaltung Neuß: *Klein*
 Oberstadtdirektor: *Klein*

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Anlagen Bauweisen und Außenanlagen.



Erläuterungsbericht zum Durchführungplan Nr. 57 siehe 57 Blatt 1.

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 57
 Gemarkung Neuß
 Flur Nr. 51
 Maßstab 1:1000
 Der Durchführungsplan Nr. 57 besteht aus 9 Blättern

1. Ausfertigung

Blatt 6

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien
Wohngebäude	Flurgrenze
Wirtschaftsgebäude	Flurstücksgrenze
Abbruch	Grenze des Plangebietes
III Geschößzahlen	alte Fluchtlinie
	neue Fluchtlinie
	neue Baulinie

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
 Neuß, den 14. Januar 1961
 Kramel
 Städt. Obervermessungsrat
 Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis und 1 Erläuterungsbericht

Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet
Alte Verkehrsfläche	Grenze der Baugebiete
neue Verkehrsfläche	Geschößzahlen
öffentliche Grünfläche	offene Bauweise
private Grünfläche	geschlossene Bauweise
alte Höhen über N.N.	Baufläche
neue Höhen über N.N.	

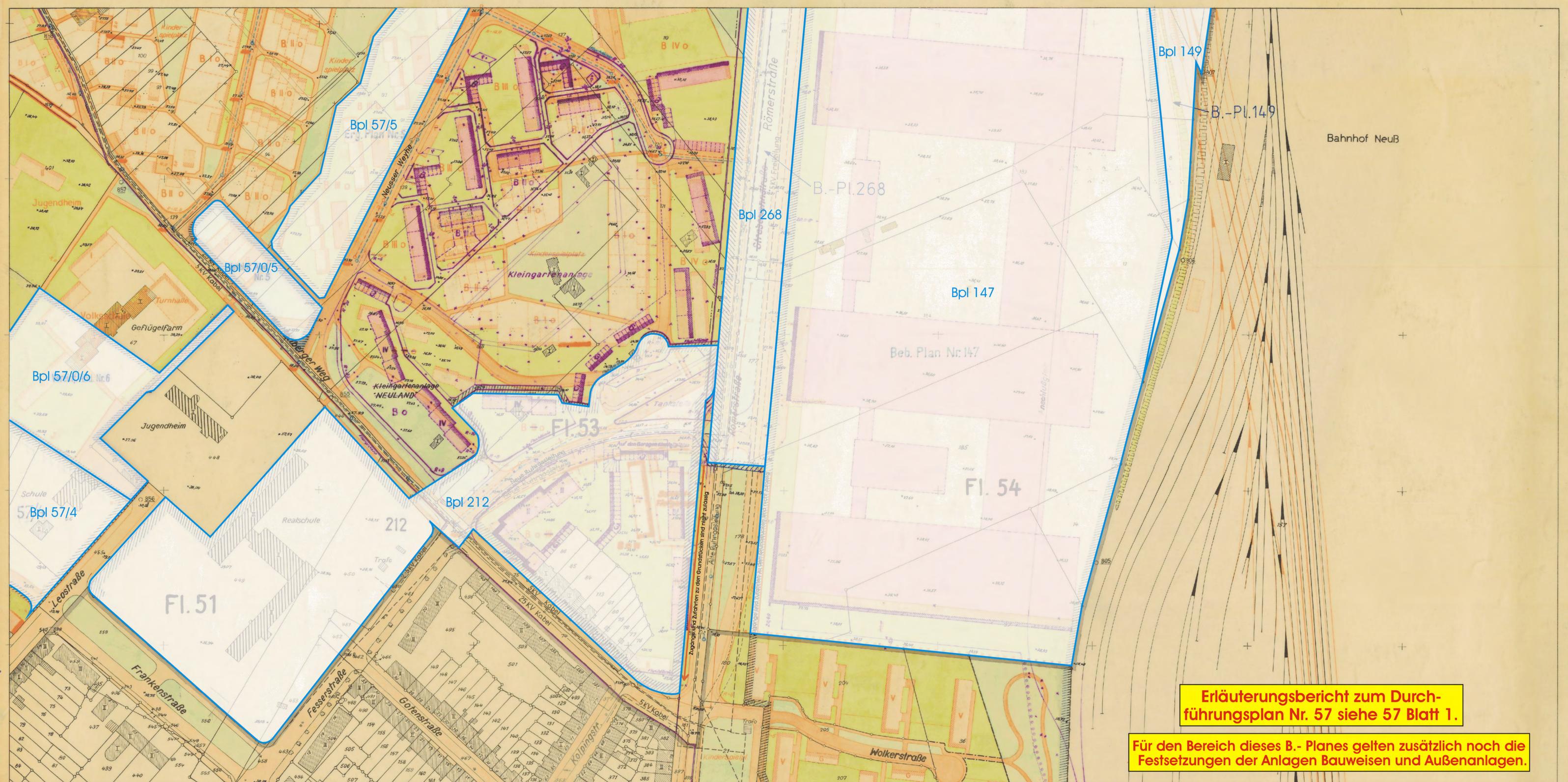
Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S. 75) durch Ratsbeschluß vom 4.5.1961 aufgestellt.
 Neuß, den 23.5.1961
 Der Rat der Stadt Neuß: Die Stadtverwaltung Neuß:
 Oberbürgermeister Städt. Verordneter Oberstadtdirektor

Entwässerungsanlagen	Baugebiet
vorh. Regenwasserkanal	B Wohngebiet
proj. Regenwasserkanal	C Kleingewerbegebiet
vorh. Schmutzwasserkanal	D Geschäftsgebiet
proj. Schmutzwasserkanal	E Großgewerbegebiet
	private Freifläche

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S. 75) in der Zeit vom 25.5.1961 bis 22.6.1961 offengelegen.
 Neuß, den 28. April 1962
 Oberstadtdirektor

Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23.5.1961
 J. v. ... Stadtdirektor
 J. A. ... Städt. Obervermessungsrat
 Angefertigt: Neuß, den 23.5.1961
 Der Oberstadtdirektor
 Vermessungs- u. Katastralamt
 J. A. ... Städt. Obervermessungsrat
 Düsseldorf, den 22. Juli 1962
 Der Regierungspräsident im Auftrage:
 (L. S.)

Die in violetter Farbe eingelegene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 2. April 1962 vor der förmlichen Feststellung.
 Neuß, den 2. April 1962
 Pöcher
 Beigeordneter
 Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S. 75) mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.
 Neuß, den 13.9.1962
 Der Rat der Stadt Neuß Die Stadtverwaltung Neuß:
 Oberbürgermeister Städt. Verordneter Oberstadtdirektor



Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 57 siehe 57 Blatt 1.

Für den Bereich dieses B.-Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Anlagen Bauweisen und Außenanlagen.

Gemeinde Neuß

Durchführungsplan Nr. 57

Gemarkung Neuß

Flur Nr. 51, 53 u. 54

Maßstab 1 : 1000

Der Durchführungsplan Nr.57 besteht aus 9 Blättern

1. Ausfertigung

Blatt 7

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Abbruch Geschloßzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgrenze Grenze des Plangebietes alte Fluchtlinie neue Fluchtlinie neue Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> Alte Straßenfläche neue Straßenfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche alte Höhen über N.N. neue

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
Neuß, den 14. Januar 1961

Kramel
Städt. Obervermessungsrat

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 16 Grundstücksverzeichnisse und 1 Erläuterungsbericht

Baugebiet	Entwässerungsanlagen
<ul style="list-style-type: none"> Grenze der Baugebiete Geschloßzahlen offene Bauweise geschlossene Bauweise Baufläche 	<ul style="list-style-type: none"> vorh. Regenwasserkanal proj. Regenwasserkanal vorh. Schmutzwasserkanal proj. Schmutzwasserkanal

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S.75) durch Ratsbeschuß vom 4.5.1961 aufgestellt.
Neuß, den 23.5.1961

Der Rat der Stadt Neuß: *H. Kramel* Oberbürgermeister

Die Stadtverwaltung Neuß: *H. Kramel* Oberstadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S.75) in der Zeit vom 25.6.1961 bis 22.6.1961 offengelegen.
Neuß, den 28. April 1962

H. Kramel Oberstadtdirektor

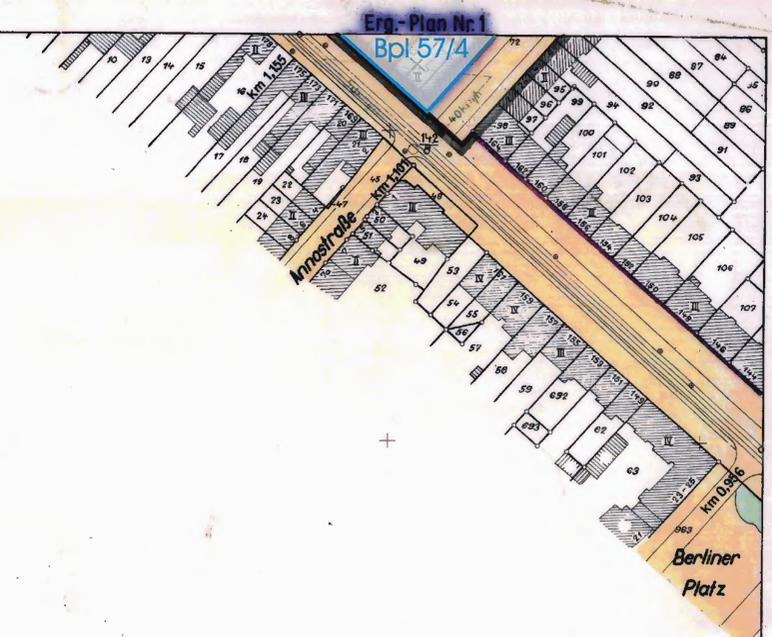
Baugebiet
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet Kleingewerbegebiet Geschäftsgebiet Großgewerbegebiet private Freifläche

Gem. § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S.75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage beschäftigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.

Düsseldorf, den 27. Juni 1962
Der Regierungspräsident im Auftrage:
W. Kramel

<p>Entwurfbearbeitung: Neuß, den 23.5.1961 Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt</p> <p>JK: <i>H. Kramel</i> Städt. Oberbaumeister</p> <p>Argefertigt: Neuß, den 23.5.1961 Der Oberstadtdirektor Vermessungs- u. Katasteramt</p> <p>JK: <i>H. Kramel</i> Städt. Obervermessungsrat</p>	<p>Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgt auf Grund der Ratsbeschlüsse vom 2. April 1962 über die (Übersicht) Festlegung Neuß, den 2. April 1962</p> <p><i>M. Kramel</i> Beigeordneter</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW.S.75) durch Beschuß des Rates der Stadt Neuß vom 13.9.1962 förmlich festgestellt worden. Neuß, den 13.9.1962</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß: <i>H. Kramel</i> Oberbürgermeister</p> <p>Die Stadtverwaltung Neuß: <i>H. Kramel</i> Oberstadtdirektor</p>
---	--	--

Für den Bereich dieses B.- Planes gelten zusätzlich noch die Festsetzungen der Anlagen Bauweisen und Außenanlagen.



Erläuterungsbericht zum Durchführungplan Nr. 57 siehe 57 Blatt 1.

<p>Gemeinde Neuß</p> <p>Durchführungsplan Nr. 57</p> <p>Gemarkung Neuß</p> <p>Flur Nr. 51</p> <p>Maßstab 1 : 1000</p> <p><small>Der Durchführungsplan Nr.57 besteht aus 9 Blättern</small></p>	<p>1. Ausfertigung</p> <p>Blatt 8</p>		<p>Gebäudebestand</p> <p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude</p> <p>Geschloßzahlen</p>	<p>Grenzen, Flucht- u. Baulinien</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Grenze des Plangebietes</p> <p>alte Fluchtlinie</p> <p>neue Fluchtlinie</p> <p>neue Baulinie</p>	<p>Verkehrs- u. Grünflächen</p> <p>Alte Verkehrsfläche</p> <p>neue Verkehrsfläche</p> <p>öffentliche Grünfläche</p> <p>private Grünfläche</p> <p>alte Höhen über N.N.</p> <p>neue</p>	<p>Baugebiet</p> <p>Grenze der Baugebiete</p> <p>Geschloßzahlen</p> <p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>Baufläche</p>	<p>Entwässerungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> vorh. Regenwasserkanal proj. Regenwasserkanal vorh. Schmutzwasserkanal proj. Schmutzwasserkanal 	<p>Baugebiet</p> <p>Wohngebiet</p> <p>Kleingewerbegebiet</p> <p>Geschäftsgebiet</p> <p>Großgewerbegebiet</p> <p>private Freifläche</p>	<p>Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23. 5. 1961</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Stadtplanungsausschuss</p> <p>J. V. <i>[Signature]</i> J. A.: <i>[Signature]</i></p> <p>Stadtdirektor Stadt Oberbaudirektor</p> <p>Angefertigt: Neuß, den 23. 5. 1961</p> <p>Der Oberstadtdirektor</p> <p>Vermessungs- u. Kartendienst</p> <p>J. A.: <i>[Signature]</i> J. A.: <i>[Signature]</i></p> <p>Stadtbezirksamt Stadt Obervermessungsamt</p>	<p>Gesehen!</p> <p>22. Jan. 1962</p> <p>Düsseldorf, den</p> <p>Der Minister</p> <p>Landregierungs-Mehrheiten und öffentliche Arbeiten</p> <p>im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p>				
	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung des städtebaulichen Planungs eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 14. Januar 1961</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Stadt. Obervermessungsamt</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteile 1 Grundstücksverzeichnis und 1 Erläuterungsbericht</p>			<p>Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) durch Ratsbeschuß vom 4. 5. 1961 aufgestellt.</p> <p>Neuß, den 23. 5. 1961</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberbürgermeister Stadtverordneter</p> <p>Die Stadtverwaltung Neuß:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberstadtdirektor</p>			<p>Dieser Plan hat gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) in der Zeit vom 26. 5. 1961 bis 22. 6. 1961 offengelegen.</p> <p>Neuß, den 28. April 1962</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberstadtdirektor</p>			<p>Gem. § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.</p> <p>Düsseldorf, den 27. Juli 1962</p> <p>Der Regierungspräsident</p> <p>im Auftrage:</p> <p><i>[Signature]</i></p>			<p>Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 13. 9. 1962 förmlich festgestellt worden.</p> <p>Neuß, den 13. 9. 1962</p> <p>Der Rat der Stadt Neuß</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberbürgermeister Stadtverordneter</p> <p>Die Stadtverwaltung Neuß:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Oberstadtdirektor</p>	

Durchführungsplan Nr. 57

der Stadt Neuß

Maßstab 1:2500

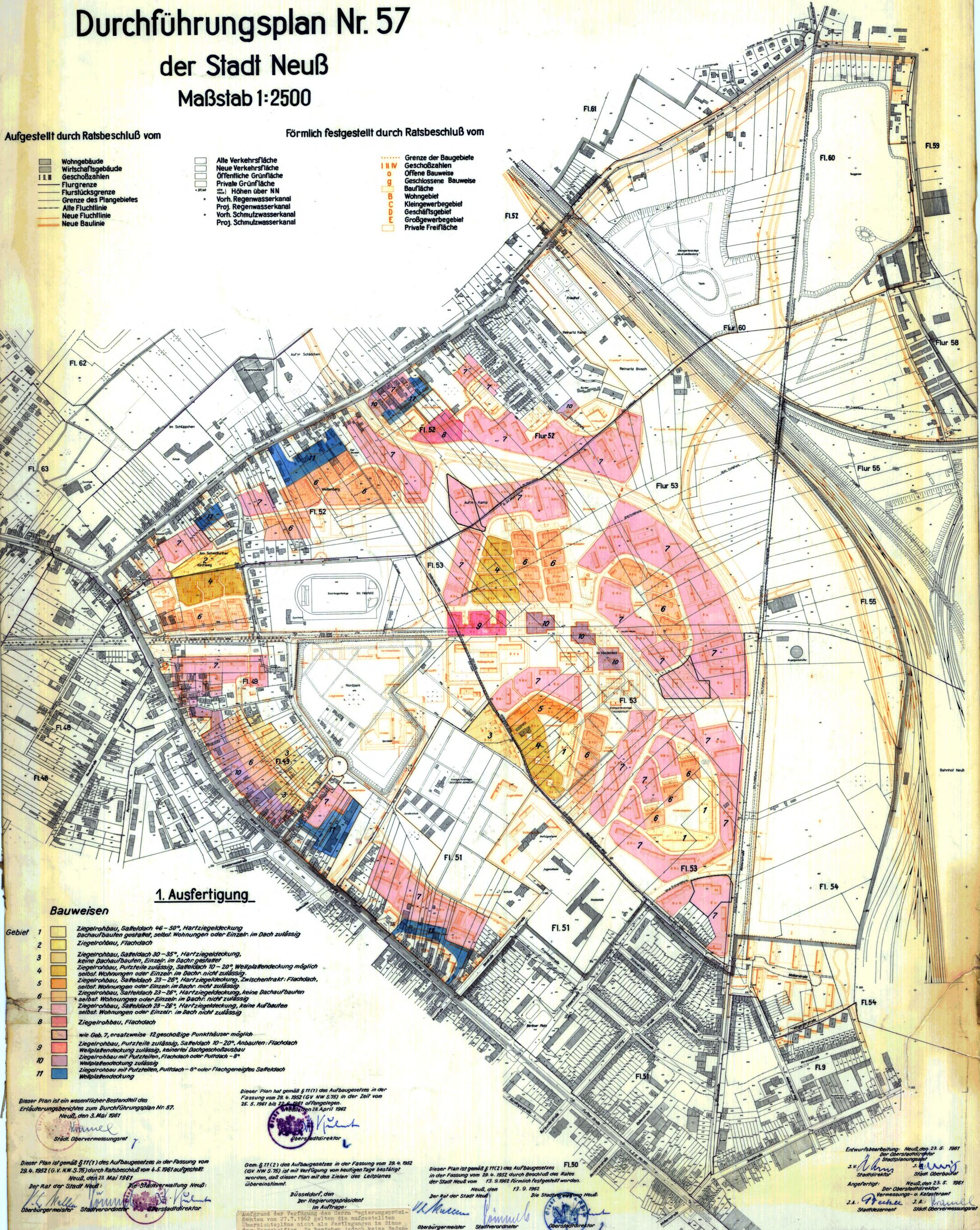
Aufgestellt durch Ratsbeschluß vom

Förmlich festgestellt durch Ratsbeschluß vom

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Geschöszahlen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Plangebietes
- Alte Fluchtlinie
- Neue Fluchtlinie
- Neue Baulinie

- Alte Verkehrsfläche
- Neue Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Höhen über NN
- Vorh. Regenwasserkanal
- Proj. Regenwasserkanal
- Vorh. Schmutzwasserkanal
- Proj. Schmutzwasserkanal

- Grenze der Baugebiete
- Geschöszahlen
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baufläche
- Wohngebiet
- Kleingewerbegebiet
- Geschäftsbereich
- Großgewerbegebiet
- Private Freifläche



1. Ausfertigung

Bauweisen

- | Gebiet | Bauweise |
|--------|---|
| 1 | Ziegelrohbau, Satteldach 46-50°, Hartziegeldeckung, Dachaufbauten gestattet, selbst. Wohnungen oder Einzel. im Dach zulässig |
| 2 | Ziegelrohbau, Flachdach |
| 3 | Ziegelrohbau, Satteldach 30-35°, Hartziegeldeckung, keine Dachaufbauten, Einzel. im Dach gestattet |
| 4 | Ziegelrohbau, Putzteil zulässig, Satteldach 10-20°, Wellplattendeckung möglich |
| 5 | Ziegelrohbau, Satteldach 23-26°, Hartziegeldeckung, Zwischenstrukt. Flachdach, selbst. Wohnungen oder Einzel. im Dach: nicht zulässig |
| 6 | Ziegelrohbau, Satteldach 23-26°, Hartziegeldeckung, keine Dachaufbauten selbst. Wohnungen oder Einzel. im Dach: nicht zulässig |
| 7 | Ziegelrohbau, Satteldach 23-26°, Hartziegeldeckung, keine Aufbauten selbst. Wohnungen oder Einzel. im Dach nicht zulässig |
| 8 | Ziegelrohbau, Flachdach |
| 9 | wie Geb. 7, ersatzweise 12-geschößige Punkthäuser möglich |
| 10 | Ziegelrohbau, Putzteil zulässig, Satteldach 10-20°, Anbauten: Flachdach, Wellplattendeckung zulässig, keinerlei Dachgeschlossbau |
| 11 | Ziegelrohbau mit Putzteil, Flachdach oder Puttdach - 8° Wellplattendeckung zulässig |

Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des Erläuterungsberichtes zum Durchführungsplan Nr. 57, Neuß, den 3. Mai 1961

Dieser Plan hat gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV NW S. 75) in der Zeit vom 25. 5. 1961 bis 22. 4. 1962 aufgelegt worden.

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.

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 13. 9. 1962 förmlich festgestellt worden.

Der Rat der Stadt Neuß: Die Stadtverwaltung Neuß:

K. Kellen Oberbürgermeister
W. Kellen Stadtverordneter
K. Kellen Oberstadtdirektor

Düsseldorf, den 13. 9. 1962
Der Regierungspräsident im Auftrage:

Der Rat der Stadt Neuß: Die Stadtverwaltung Neuß:

K. Kellen Oberbürgermeister
W. Kellen Stadtverordneter

Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23. 5. 1961

Der Oberstadtdirektor
J. A. *Kellen* Stadtplanungsamt
J. A. *Kellen* Stadt Oberbaudirektor

Angefertigt: Neuß, den 23. 5. 1961
Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- u. Katasteramt
J. A. *Kellen* J. A. *Kellen*
Stadtbezirksamt Stadt Obervermessungsamt

Durchführungsplan Nr. 57

der Stadt Neuß

Maßstab 1:2500

Aufgestellt durch Ratsbeschluß vom

Förmlich festgestellt durch Ratsbeschluß vom

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Geschoßzahlen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Plangebietes
- Alte Fluchtlinie
- Neue Fluchtlinie
- Neue Baulinie

- Alte Verkehrsfläche
- Neue Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- 20% Höhen über NN
- Vorh. Regenwasserkanal
- Proj. Regenwasserkanal
- Vorh. Schmutzwasserkanal
- Proj. Schmutzwasserkanal

- Grenze der Baugebiete
- Geschoßzahlen
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baufläche
- Wohngebiet
- Kleingewerbegebiet
- Geschäftsgebiet
- Großgewerbegebiet
- Private Freifläche



1. Ausfertigung

Außenanlagen

- Rasenkantstein
- Sockelmauer: Ziegelrohbau, 30cm hoch
- Mauer: Ziegelrohbau, 80cm hoch
- Maschendrahtzaun: Eisenpfosten, 80cm hoch
- Waldlattenzaun: Senkrechte Latten, 80cm hoch
- Nachbarbegrenzung: Drahtführung, 30cm hoch, Holzpfosten
- Vorgärten u. sonstige private Grünflächen mit Nutzungsbeschränkung

Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des Erläuterungsberichtes zum Durchführungsplan Nr. 57 Neuß, den 3. Mai 1961

Dieser Plan hat gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 25.4.1952 (GV NW S. 75) in der Zeit vom 25. 5. 1961 bis 22. 6. 1961 aufzulegen. Neuß, den 28. April 1962

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G. V. N. W. S. 75) durch Ratsbeschluß vom 4. 5. 1961 aufgestellt. Neuß, den 23. Mai 1961

Gem. § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV NW S. 75) ist mit Verfügun vom heutigen Tage bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV NW S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 13. 9. 1962 förmlich festgestellt worden. Neuß, den 13. 9. 1962

Der Rat der Stadt Neuß: Die Stadtverwaltung Neuß:

Entwurfsbearbeitung: Neuß, den 23. 5. 1961

Der Oberstadtdirektor: J. A. Kramel

Stadtdirektor: J. A. Kramel

Angerfertigt: Neuß, den 23. 5. 1961

Der Oberstadtdirektor: J. A. Kramel

Vermessungs- u. Katasteramt: J. A. Kramel

J. A.: Kramel

Städt. Obervermessungsamt: J. A. Kramel

Aufgrund der Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 27. 7. 1962 gelten die aufgestellten Übersichtspläne nicht als Festlegungen im Sinne der Vorschriften, es bestehen jedoch keine Bedenken, sie als Anlage den Plänen beizufügen.

Büssendorf, den 13. 9. 1962

Der Regierungspräsident

Im Auftrage

Oberbürgermeister Stadtverordneter

Oberstadtdirektor

Textliche Festsetzungen

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 15.09.1962

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 57 der Stadt Neuß

Bestandteile des Erläuterungsberichtes: 1. Plan Bauweisen i. M. 1 : 2.500
2. Plan Außenanlagen i. M. 1 : 2.500

1. Zweck der Maßnahme

Im Dreieck zwischen der Bundesbahnstrecke nach Krefeld, der Gladbacher Straße (B7) und der Further- bzw. Venloer Straße (LIO 393) liegen zurzeit größere bebaubare Flächen, die augenblicklich noch gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden und zum großen Teil der Erschließung als Wohngebiet zugeführt werden sollen. Nur östlich der Römerstraße ist eine großgewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Planung enthält außerdem eine nicht angebaute Erschließungsstraße, die die innerstädtische Verbindung zwischen dem großen Baugebiet der Neuen Heimat im Norden der Gladbacher Straße und der Stadtmitte zur Entlastung der Further Straße herstellen soll. Eine weitere Erschließungsstraße soll dem besseren Anschluss des vorhandenen Industriegebietes östlich der Bahnlinie dienen. Sie soll außerdem eine bessere Verbindung des Wohngebietes „Bols-Siedlung“ an die Stadt herstellen.

In den nordwestlichen und südwestlichen Randgebieten dient die Maßnahme der Sanierung der bestehenden Bebauung entlang der vorhandenen Straßen und der Erschließung kleinerer Wohngebiete in den tieferen Flächen.

2. Allgemeine Vorschriften

a) Nutzungsart

Für die Baugebiete werden gemäß §§ 7 und 31 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf folgende Nutzungsarten vorgesehen:

Wohngebiet,
Kleingewerbegebiet,
Großgewerbegebiet.

b) Stellung und Platzierung der Gebäude

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

Baubreiten und Grenzabstände müssen jedoch mind. 4 m betragen.

Kellergaragen sind nur als Sammeltiefgaragen zulässig.

c) 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.

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

d) Baukörper und Bauhöhe

Die Hauptgebäudekörper dürfen folgende Gebäudetiefen nicht überschreiten:

Eingeschossige Bauten (Steildach)	10,00 m
Eingeschossige Bauten (flachgeneigte Dächer und Flachdächer)	11,00 m
Zwei- bis fünfgeschossige Bauten	12,00 m
Mehr als fünfgeschossige Bauten	13,50 m

Quadratische Grundrisse, die würfelförmige Baukörper ergeben, sind unzulässig.

Vor- und Nebenbauten sind nur eingeschossig gestattet und wenn sie sich einwandfrei dem Hauptbaukörper unterordnen.

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

Die Traufhöhe ist denen der Nachbarhäuser anzugleichen bzw. anzupassen. Drempel sind verboten.

e) Dächer

Die Dächer müssen die im Plan „Bauweisen“ festgelegten Neigungen erhalten. Walmdächer sind nicht gestattet. Sind nach diesem Plan Dachausbauten möglich, so sind sie als Einzelaufbauten auszuführen. Sie müssen sich in ihren Abmessungen dem Dache unterordnen. Schleppgauben sind nicht statthaft.

Verkröpfungen an den Traufen und Kastengesimse sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

Die Dachdeckung soll in Form und Farbe weitgehend einheitlich vorgenommen werden. Grüne Dachpfannen sind nicht statthaft.

Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Für Einfamilienhäuser, insbesondere Reiheneigenheime, sind einheitliche Außenantennen anzustreben.

f) 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.

Im Plan „Außenanlagen“ sind Art und Anordnung der Einfriedigungen festgelegt und die Vorgartenflächen gekennzeichnet. Vorgärten sind grundsätzlich nur sehr sparsam und niedrig zu bepflanzen, damit sie - so in den Straßenraum einbezogen - eine gewisse Weiträumigkeit ermöglichen und den Blick auf die Gebäude freilassen.

Nachbarbegrenzungen der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Sind gemäß Plan „Außenanlagen“ lediglich Radwegkantsteine oder niedrige Sockelmauern vorgesehen, dann ist die Gartenfläche parkähnlich als Rasenfläche mit Baum- und Strauchgruppen anzulegen.

Freiterrassen sollen höchstens eine Stufe unter Erdgeschossfußboden liegen. Ebenerdige Trennwände auf der Nachbargrenze dürfen nicht in Massivbauweise ausgeführt werden. Sie sind für einen Gebäudetrakt einheitlich zu gestalten und dürfen höchstens 2,50 m lang und 2,20 m hoch sein. Der Bau von Sammelmüllboxen ist anzustreben; ihr größter Abstand von der Straße soll möglichst nicht mehr als 10 m betragen.