

Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 43 der Stadt Neuß.

1.) **Gebiet und Zweck der Maßnahme.**
 Das Gebiet des Durchführungsplanes wird zum Teil der Aufteilung unterörtlich geteilt. Bestehend befinden sich in Gebiet (Ackerflächen, Gärten, eine Örtnerer und Umlandflächen).

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

2.) **Baugestaltung.**
 Bei ein- und zweigeschossigen Bauten soll die Hauptgebäudefläche 10,-- m, bei den 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 einmündig dem Gesamtbaukörper und dem Gesamtstraßenbild einfügen. Sie sollen Flach- oder Dachgeneigte Dächer aufweisen.

Die Geschosse müssen den Wohnungsbauforderungen entsprechen. Die sich daraus ergebende Bauhöhe (je nach Anzahl der Geschosse) muß bei Wohngruppen beschränkt werden (soweit zugeordnet nachteilig einwirkend). Bei Schließung einer Baublöcke oder Anbau an bereits vorhandene Häuser ist die jeweilige Traufhöhe aufzunehmen.

Die Baugruppen erhalten in einzelnen folgende Bestimmungen:

- a) Die Einzelhäuser südwestlich der Plank- und nördlich der Peter-Loer-Straße sind als rein eingeschossige Wohngebäude mit 25°-30° geneigten Satteldächern ohne Aufbauten zu errichten. Einseitige Wohngruppen im Dachgeschoss sind unzulässig, jedoch Einzelwohnräume gestattet. Wenn der Wunsch nach einer Einliegerwohnung vorliegt und es die strukturelle Situation erlaubt, können Einzelhäuser ausnahmsweise auch zweigeschossig gebaut werden.
- 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. Zum Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig. Sie können stets den Charakter einer in sich geschlossenen Wohngemeinschaft bilden. Das Übergeschoss kann als Einliegerwohnung ausgebaut werden.
- Dacheinschnitte für Balkone und Terrassen, sowie ein drittes - wenn auch nur teilweise - rückwärtiges Vollgeschoss sind nicht erlaubt.
- Stattliche ein- und zweigeschossige Bauten sind in Ziegelrohbau (sandfarben oder hellrot) auszuführen und hell zu verfugen. (Steinformat: Holländer- oder Bundesdünnformat).
- c) Die dreigeschossigen Wohnbauten in Bereich Karolinger-, Engelbert-, Adolfsstraße sind wegen der sie umgebenden Nachbarschaft zu verputzen, wobei auf merkmalsfähiges Material großer Wert zu legen ist. Die Dächer sind als Walmdächer auszubilden, deren Neigung 22°-32° betragen soll. Die anderen Bauten sind in Ziegelrohbau (hell- oder hell-rot) auszuführen und hell zu verfugen. (Steinformat: Holländer- oder Bundesdünnformat).
- d) Die viergeschossige Zeile in der Engelbertstraße ist Ziegelrohbau auszuführen, mit dem gleichen Stein der vorhandenen Bebauung in der Plankstraße zu verbinden. (Gesandelter hellroter Ziegel) und hell zu verfugen. Dachneigung max. 25°.
- Die übrigen viergeschossigen Miethäuser sind in Reiheneigenheimen als Ziegelrohbau zu errichten. Die im Durchführungsplan ausgewiesene Anzahl und Länge der Kettenglieder ist einzuhalten.
- Es ist nur eine Zinnschneideabdeckung gestattet.
- e) Für die Reiheneigenheime und Mietwohnungen sind nur Gruppengärten zugelassen. Gellergärten sind nur als Sammeltiefgaragen gestattet.
- f) Wirtschaftschuppen, Kleintierställe 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 ziegelsteinen, dunklen Pfannen zu decken (altfarben oder engobiert) und sollen in Form und Farbe einheitlich sein. Krasse Unterschiede gegenüber Nachbarbauten sind zu vermeiden.

Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen an First oder in Firsthöhe heraustragen. Sichtbare treppenförmige Zinnschneideabdeckungen an Schornsteinen und Giebelwänden (zum Beispiel bei versetzten Baukörpern) sind unzulässig.

1. Ausfertigung.

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 43
 Gemarkung Neuß **Blatt 1**
 Flur Nr. 45, 48, 49, 50
 Maßstab 1 : 1000
 Der Durchführungsplan Nr. 43 besteht aus 2 Blättern.



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 Einfriedungsvorrichtungen und unter Berücksichtigung der Gesamtanlage geplant werden, damit Bauwerk, privates und öffentliches Grün zu einer organischen Einheit verschmelzen.

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

Die Freiflächen um die drei- und viergeschossigen Bauten sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigungen zu gestalten. **Vorgärten** 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.

Freiterrassen sollen höchstens 1 Stufe unter Oberkante des Erdgeschosses liegen. Bei Anordnung ebenerdiger Glasfronten auf der Nachbargrenze dürfen diese höchstens 2,-- m lang sein und sollen mit der Oberkante des Erdgeschossfensters, mind. aber in 2,00 m Höhe abschließen; sie sind für einen Gebäudestrukt einheitlich auszubilden. Glasfronten bei Doppelhäusern sind nicht statthaft.

Einfriedigungen 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. 1,00 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht gestattet, desgleichen massive Einfriedigungen jeglicher Art. Bei zurückliegenden und bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden, die angrenzende Einseitigkeit muß gewahrt bleiben.

In Übrigen wird es bestritten, wenn auf Grund nachbarlicher Vereinbarungen optische Grundstücksgrenzen vermieden werden.

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.

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien	Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet	Entwässerungsanlagen
Wohngebäude	Flurstücksgrenze	Alte Straßenfläche	Wohngebiet	vorb. Regenwasserkanal
Wirtschaftsgebäude	Flurgrenze	neue Straßenfläche	Geschloßzahlen	proj. Regenwasserkanal
Abbruch	Grenze des Plangebietes	öffentliche Grünfläche	offene Bauweise	vorb. Schmutzwasserkanal
Geschloßzahlen	neue Fluchtlinie	private Grünfläche	geschlossene Bauweise	proj. Schmutzwasserkanal
	neue Baulinie	X 5/100 (alt) Höhen über N.N.	Baufläche	
	Grenze d. Wassergew. Gebietes	X 5/100 (neu)		

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19. Januar 1960 vor öffentlicher Feststellung Neuß, den 22. Januar 1960

Precher
 Liegenschafts- u. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) durch Ratsbeschluss vom 18. 6. 1959 aufgestellt. Neuß, den 22. Juni 1959.

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G.V. NW.S. 75) in der Zeit vom 15. 10. 1959 bis 12. 11. 1959 aufgelegt. Neuß, den 14. 11. 1959.

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 22. 4. 1960.

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 31. 5. 1960 förmlich festgestellt worden. Neuß, den 4. 6. 1960.



1. Ausfertigung.

Gemeinde Neuß
Durchführungsplan Nr. 43
 Gemarkung Neuß
 Flur Nr. 45, 50
 Maßstab 1 : 1000
 Der Durchführungsplan Nr. 43 besteht aus 2 Blättern.

Blatt 2

Gebäudebestand	Grenzen, Flucht- u. Baulinien
Wohngebäude	Flurstücksgrenze
Wirtschaftsgebäude	Flurgrenze
Abbruch	Grenze des Plangebietes
Geschözzahlen	neue Fluchtlinie
	neue Baulinie
	Grenze d. Wassergew. Gebiets

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
 Neuß, den 19. Mai 1959
P. Becher
 Liegenschafts- u. Vermessungsdirektor

Verkehrs- u. Grünflächen	Baugebiet
Alte Straßenfläche	Wohngebiet
neue Straßenfläche	Geschözzahlen
öffentliche Grünfläche	offene Bauweise
private Grünfläche	geschlossene Bauweise
alte Höhen über NN	Baufläche

Dieser Plan ist gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW S. 75) durch Ratsbeschuß vom 18.6.1959 aufgestellt.
 Neuß, den 22. Juni 1959
 Der Rat der Stadt Neuß
 Die Stadtverwaltung Neuß

Entwässerungsanlagen
vorh. Regenwasserkanal
Proj. Regenwasserkanal
vorh. Schmutzwasserkanal
Proj. Schmutzwasserkanal

Dieser Plan hat gemäß § 11(1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW S. 75) in der Zeit vom 15.10.1959 bis 12.11.1959 offengelegen.
 Neuß, den 14.11.1959

Die in violetter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19. Januar 1960 von der förmlichen Feststellung.
 Neuß, den 22. Januar 1960
P. Becher
 Liegenschafts- u. Vermessungsdirektor

Gem. § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V. NW S. 75) ist mit Verfügung vom heutigen Tage beauftragt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.
 Düsseldorf, den 22.4.1960
 Der Regierungspräsident im Auftrage

Erläuterungsbericht
 siehe 43 Blatt 1

Dieser Plan ist gemäß § 11(2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 31.5.1960 förmlich festgestellt worden.
 Neuß, den 4.6.1960
 Der Rat der Stadt Neuß
 Die Stadtverwaltung Neuß
 Oberbürgermeister Stadtverordneter
 Stadtdirektor

Durchführungsplan Nr. 43

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 31.05.1960

Erläuterungsbericht der Stadt Neuss

1. Gebiet und Zweck der Maßnahme

Das Gebiet des Durchführungsplanes 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 Durchführungsplan aufgeführten Bodenordnungsmaßnahmen möglich.

2. Baugestaltung

Bei ein- und zweigeschossigen Bauten soll die Hauptgebäudetiefe 10,-- m, bei den 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. Wenn der Wunsch nach einer Einliegerwohnung vorliegt und es die städtebauliche Situation erlaubt, können Einzelhäuser ausnahmsweise auch zweigeschossig gebaut werden.

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 teilweises - 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 Wohnbauten im Bereich Karolinger-, Engelbert-, Adolfstraße sind wegen der sie umgebenden Nachbarschaft zu verputzen, wobei auf wetterbeständiges Material großer Wert zu legen ist. Die Dächer sind als Walmdächer auszubilden, deren Neigung 28° - 32° betragen soll. Die anderen Bauten sind in Ziegelrohbau (sandfarben oder hell-rot) auszuführen und hell zu verfugen (Steinformat: Holländer- oder Bundesdünnformat).
- d) Die viergeschossige Zeile in der Engelbertstraße ist als Ziegelrohbau auszuführen, mit dem gleichen Stein der vorhandenen Bebauung in der Plankstraße zu verblenden (gesandelter

hellroter Ziegel) und hell zu verfugen, Dachneigung max. 25°.

Die übrigen viergeschossigen Miethäuser sind in Kettenbauweise als Ziegelrohbauten zu errichten. Die im Durchführungsplan ausgewiesene Anzahl und Länge der Kettenglieder ist einzuhalten.

Es ist nur eine Flachdachausbildung gestattet.

- e) Für die Reiheneigenheime und Mietwohnungen sind nur Gruppengaragen zugelassen. Kellergaragen sind nur als Sammeltiefgaragen gestattet.
- f) 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 und in Firstnähe heraustreten. 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 Stadtteiles soll durch das Grün betont werden; deshalb ist das Vorgartengelände der einzelnen Grundstücke, wenn nicht anders festgelegt, nur durch einen Radwegkantstein abzugrenzen, der rd. 5 cm über Oberkante des Gehweges übersteht.

Die Freiflächen um die drei- und viergeschossigen Bauten sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigungen 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,-m lang sein und sollen mit der Oberkante des Erdgeschoßfensters, mind. aber in 2,00 m Höhe abschließen; sie sind für einen Gebädetrakt einheitlich auszubilden. Glastrennwände bei Doppelhäusern sind nicht statthaft.

E i n f r i e d i g 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 sollen.

Bei Verwendung eines max. 1,00 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht gestattet, desgleichen massive Einfriedigungen jeglicher Art. Bei zurückliegenden und bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden, die angestrebte Einheitlichkeit muß gewahrt bleiben.

Im übrigen wird es begrüßt, wenn auf Grund nachbarlicher Vereinbarungen optische Grundstücksgrenzen vermieden werden.

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.