

**B a u : O r d n u n g**

für die

S t a d t D ü s s e l d o r f .**Art. 1.**

Die Bau-Ordnung der Stadt Düsseldorf beschränkt sich auf den Umfang des durch die Allerhöchste Cabinetsordre vom 4. Juni 1831 (Amtsbl. S. 406) genehmigten Stadtbauplans. (S. Anhang. A.)

Art. 2.

Für die Bau-Polizei des Stadt-Bezirkes ist dem Oberbürgermeister eine beratende Bau-Commission, aus drei Mitgliedern bestehend, beigeordnet.

Art. 3.

Der Oberbürgermeister versammelt, so oft es ihm erforderlich scheint, die Bau-Commission, unter Zuziehung des Polizei-Inspectors und des Stadt-Bau-meisters, wenn diese Beamten nicht zur Commission gehören, um die städtischen Bau-Gegenstände zur Berathung zu bringen.



Art. 4.

In dem Umfange des Stadt-Bezirks darf kein neues Gebäude, keine Veränderung der Umfassungs-Mauern oder des Daches, ausgeführt werden, ohne daß die Anlage vorher von dem Oberbürgermeister genehmigt worden ist.

Art. 5.

Zu diesem Zwecke muß der Bau-Unternehmer in der Regel, und wenn nicht der Oberbürgermeister ausdrücklich eine Ausnahme gestattet hat,

1. Die Grundrisse der Stockwerke und des Souterrains;
2. die Zeichnung der Dachbalkenlage;
3. die Aufrisse der von aussen sichtbaren Seiten;
4. einen Durchschnitt von dem ganzen Gebäude;
5. bei Veränderung der Umfassung oder des Daches, den Aufriß der abzuändernden Seite;
6. wenn es erfordert wird, das Nivellementsprofil, dem Oberbürgermeister vorher einreichen, welcher demnächst die Berathung der Bau-Commission veranlaßt, und die Genehmigung auf jeder einzelnen Zeichnung ausdrücklich bemerken wird.

Bei Bau-Anlagen an Straßen oder öffentlichen Plätzen wird die Baulinie mit dem auf dem Oberbürgermeister-Amte befindlichen Niveau-Register verglichen und die Höhe der Thür- oder Thorschwellen gleich nach erfolgter Genehmigung des Bauplans an Ort und Stelle abgesteckt, auch dasjenige Mitglied der Bau-Commission bestimmt,



welches die spezielle polizeiliche Aufsicht über die Ausführung zu führen hat.

Art. 6.

Werden willkürliche, von dem Oberbürgermeister nicht genehmigte Abweichungen bei der Ausführung bemerkt, worauf die Mitglieder der Bau-Commission genau zu achten haben, so kann der Oberbürgermeister bis zur Abänderung dieser Mängel, oder bis zur nachträglichen Genehmigung der Abweichungen in dem vorschriftsmäßigen Wege (5) die Fortsetzung des Baues sistiren.

Art. 7.

Die Anfertigung von Mauerwerk und Pflaster zur Frostzeit, wird untersagt.

Auch darf ein neu erbautes Wohnhaus erst ein Jahr nach seiner gänzlichen Vollendung von aussen beworfen und verputzt werden.

Art. 8.

Gebäude, welche unmittelbar, oder mit einem offenen Zwischenraum (Vorhof) an die Straße grenzen, müssen mit Inbegriff des untern Stockwerks zur ebenen Erde, mindestens zwei, und dürfen nicht mehr als vier Stockwerke haben, und müssen nach der Straßenseite massiv erbaut werden.

Bei der Revision der Struktur ist auf Sicherung vor Einsturz und Feuergefähr zu wachen.



Art. 9.

Vorsprünge an den Straßengiebeln, als Zierrath oder zum Nutzen dienend, dürfen nicht über 6 Zoll in die Straßenlinie austreten; es sei dann, daß das Gebäude um eben so viel hinter die Straßenlinie zurückgesetzt werde. Bei Dachgesimsen, Altanen und Haustreppen kann eine Ausnahme stattfinden; doch dürfen letztere nie über die Hälfte des Trottoirs einnehmen. Thore und Thüren, die unmittelbar an die Straße aufschlagen, dürfen nicht nach Außen geöffnet werden.

Art. 10.

Hinsichtlich der Röhren oder Rinnen wird bestimmt:

1. an neuen oder wieder aufgebauten Häusern dürfen nur metallene oder steinerne Dachröhren angebracht werden; hölzerne, ohne Metallbekleidung sind verboten und dürfen nirgends wieder hergestellt werden.
2. der Ausfluß von Dachrinnen auf die öffentliche Straße muß mittelst Röhren bis mindestens anderthalb Fuß vom Boden, herabgeführt werden.
3. Ausgußröhren durch die Mauern auf die Straße höher als anderthalb Fuß vom Boden, sind verboten.
4. Röhren oder Rinnen, welche den Ablauf aus dem Innern des Hauses auf die Straße führen, müssen im Niveau des Trottoirs ausmünden.
5. Röhren zur Abführung des Rauches ohne Schornsteine in die freie Straße zu führen, ist verboten.

6. Neue Abtrittsrohren müssen aus Metall (Eisen, Eisenblech, Zink ic.) oder aus Haussteinen, oder gebranntem glasierten Thon, oder auch aus eichenen, in den Fugen verpichten, und mit eisernen Bändern zusammengehaltenen, Bohlen bestehen, und dürfen äusserlich am Gebäude nicht sichtbar werden.

Art. 11.

Bei der Anlage von Brunnen, Abtritts- oder Mistgruben, Senkgruben, Cisternen, haben die Mitglieder der Bau-Commission die Beachtung der bestehenden sanitäts-polizeilichen Rücksichten wahrzunehmen, und dem Oberbürgermeister die entdeckten Zuwiderhandlungen zur Remedur anzuzeigen.

Art. 12.

Bei der Anlage von Bligableitern, Laternen, Schildern, Baugerüsten und andern an dem äussern der Häuser angebrachten hervorragenden Gegenständen ist darauf zu sehen, daß die Sicherheit nicht gefährdet werde.

Art. 13.

Der Oberbürgermeister leitet, mit Beachtung des Niveaus, die Herstellung und Unterhaltung des Pflasters der Straßen und öffentlichen Plätze, einschließlich der Straßenrinnen und Ableitungs-Kanäle, in sofern solche nicht, wie bei den durchführenden Straßen von der Straßen-Bau-Verwaltung ressor-



tiren. Derselbe wird diejenigen anschließenden Hauseigenthümer, welche dazu verpflichtet sind, zur polizeilichen Herstellung und Unterhaltung der Trottoirs anhalten, die städtischen Verpflichtungen wahrnehmen, und die Straßen-Bau-Verwaltung zur Erfüllung ihrer diesfälligen Verpflichtungen requiriren.

Art. 14.

Bei der Bestimmung des Alignements ist in dem neu ausgebauten Theile der Stadt, der Stadt-Bauplan vom 4. Juni 1831, in den ältern Straßen der Stadt aber, die Jülich-Bergische Polizei-Ordnung vom Jahre 1696 S. 41 (siehe Anhang B.) von dem Oberbürgermeister zu beachten, damit die Hauptrichtung der Häuserreihe eingehalten werde.

Art. 15.

In den nach dem Stadtplane neu anzulegenden Straßen bestimmt der Oberbürgermeister die Breite des Trottoirs. Wenn die Straßen 30 Fuß und darüber breit sind, so erhalten die Trottoirs von dem Sockel der Häuser bis in die Mitte der Straßenrinne gerechnet, an jeder Seite eine Breite von $\frac{1}{5}$ der Straßenbreite.

Art. 16.

Die Wasserrinnen zu beiden Seiten der städtischen Fahrstraßen, desgleichen die Fahrbahnen der Straßen zwischen den Gerinnen müssen gepflastert werden. Zur Pflasterung sind wenigstens 25 bis 26 Qua-



dratzoll in ihrer Oberfläche haltende, und 7 bis 8 Zoll in den Pflaster sand hinreichende, feste, entweder unregelmäßige, oder was besser ist, behauene Steine zu verwenden.

Die Trottoirs werden ebenfalls in dieser Art gepflastert oder mit Steinplatten belegt.

Art. 17.

Eben so wenig, als auf den Fahrbahnen, dürfen auf den Trottoirs Erhöhungen oder Vertiefungen irgend einer Art Statt finden; namentlich müssen die Ablaufsrinnen der Häuser ganz flach sein, oder mit einer eingelassenen, befestigten, mit dem Pflaster gleichlaufenden starken Bohle bedeckt werden.

Art. 18.

Abweissteine oder Pfähle mit oder ohne Ketten zur Begrenzung der Trottoirs oder auf demselben desgleichen lebendige Bäume oder Pflanzungen irgend einer Art sind verboten. Nur der Oberbürgermeister kann auf den zu Spaziergängen bestimmten Straßen Bäume setzen und Pflanzungen anlegen lassen.

Dagegen ist es erlanbt, Abweissteine an Einfahrten und mit Zustimmung des Oberbürgermeisters auch an Straßenecken anzubringen. Wie weit die Freitreppen vor die Fronten der Häuser eintreten dürfen, bestimmt der Oberbürgermeister bei Genehmigung des Bauplans, oder durch Absteckung an Ort und Stelle, und zwar nach Maaßgabe der Breite des Trottoirs. In keinem Falle darf dieser



Vorsprung mehr als die halbe Breite des Trottoirs betragen.

Kellereingangstrepfen an den Straßenfronten so anzubringen, daß sie mehrere Fuß weit in die Breite des Trottoirs hinreichen und flachliegende Thüren mit aus den Trottoirs hervortretenden Umschrooten bilden, ist verboten.

Ist ihre Anbringung unumgänglich nothwendig, dann darf der Kellereingang nur aus einem aufrechtstehenden, höchstens $1\frac{1}{2}$ Fuß weit vortretenden, und mit einer lothrechten Thür verschlossenen Gehäuse bestehen.

Art. 19.

Die offenen und unterirdischen Kanäle und Wasserleitungen, mit Ausnahme derjenigen, welche aus einzelnen Privat-Grundstücken abführen, werden auf und unter den Straßen überall von der Stadtgemeinde, nach den Vorschriften für Communal-Anlagen unterhalten. Die aus einzelnen Privat-Grundstücken abführenden Wasserleitungen werden auch da, wo sie zur Einmündung in den Rhein, in die Düffel oder in öffentliche Kanäle, Straßen und Plätze berühren, von den Privat-Eigenthümern gebauet und unterhalten; jedoch unterliegen die darüber jedesmal zu fertigenden Baupläne der Prüfung und Genehmigung, und in ihrer Ausführung der fortwährenden Beaufsichtigung des Oberbürgermeisters.

Art. 20.

Ueberwölbungen der Düffel oder städtischen Kanäle

zu irgend einem Zwecke, desgleichen öffentliche Kanäle, dürfen nur auf den Grund vollständiger, dem Oberbürgermeister vorher einzureichender und von demselben genehmigter Baupläne angelegt werden, und werden von derselben Behörde bei der Ausführung beaufsichtigt.

Art. 21.

Sollten die städtischen Einwohner und Eigenthümer die in der gegenwärtigen Verordnung enthaltenen Vorschriften, in der ihnen von dem Oberbürgermeister bestimmten Zeit nicht befolgen, so wird dasjenige, was sie zu thun oder zu unterlassen haben, ohne weiteres auf ihre Kosten von der städtischen Behörde ausgeführt, und die desfallsigen Kosten werden bei verweigerter Erstattung im Verwaltungswege begetrieben werden, unbeschadet der Verfolgung bei dem Polizeiberichte in den dazu geeigneten Fällen.

Art. 22.

Die Uebertretungen dieser Verordnung, deren Bestrafung in den bestehenden Gesetzen nicht vorgesehen ist, werden mit einer Strafe von 1 bis 5 Thlr. geahndet.

Vorstehende Bau-Ordnung wird auf den Grund eines gemeinschaftlichen Rescriptes der Königl. hohen Ministerien des Innern und der Polizei und der Königl. Verwaltung für Handel, Fabrikation und Bauwesen vom 24. Juni l. J., und in Folge einer Verfügung des Königl. Ober-Präsidiums der Rhein-

←—————→
 provinz vom 28. I. M. hierdurch genehmigt, und
 der Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf mit
 deren Vollziehung beauftragt.

Düsseldorf, den 7. August 1835.

Königliche Regierung,
 Abtheilung des Innern.

—
 A n h a n g A.

Allerhöchste Kabinetsordre vom 4. Juni
 1831, den Bauplan der Stadt Düffel-
 dorf betreffend, nebst Erläuterungen
 vom 17. August 1831.

—
 Auf Ihren Bericht vom 21. v. M. und nach
 Ihrem Antrage genehmige Ich den für die Stadt
 Düsseldorf entworfenen Bauplan mit den unter
 I. 1—3 von Ihnen vorgeschlagenen Modifikationen,
 und setze zugleich fest, daß, wenn es zur Ausführung
 des Plans sowohl im ältern als im neuen Theile
 der Stadt nöthig würde, Privat-Eigenthum, es sei
 durch den Staat, durch die Stadt oder einen Ein-
 zelnem in Anspruch zu nehmen, in Ermangelung
 gütlicher Uebereinkunft nach dem Gesetze vom 8.
 Mai 1810 verfahren und der Grundeigenthümer
 zur Abtretung desselben des öffentlichen Nutzens-
 wegen, mit der Maaßgabe verbunden sein soll, daß

es ihm, insofern der Anspruch einen Bauplatz betrifft, vorbehalten bleibe, sich zur eigenen Bebauung desselben innerhalb dreier Jahre nach den Vorschriften des Plans rechtsförmlich zu verpflichten.

Ich bewillige zugleich für alle Neubaue in der ganzen Ausdehnung des erweiterten Stadtplans, jedoch nur innerhalb des Stadtberinges, die für die Anbauer der Karlstadt und der geschleiften Festungswerke bereits bestehende fünf und zwanzigjährige Befreiung von der Grundsteuer des bebauten Hauses, welche Begünstigung auch dem dazwischen liegenden, in die Bau-Quadrate eingeschlossenen ältern Privat-Eigenthume zu statten kommen soll. Den Bauplan nebst der Beschreibung desselben und die zu I. 1. entworfene Skizze der Ober-Bau-Deputation, erhalten Sie hierbei zurück.

Berlin, den 4. Juni 1831.

(gez.) Friedrich Wilhelm.

An die Staatsminister v. Schuckmann,
Maassen und Frhrn. v. Brenn.

Zur Erläuterung der vorstehenden Allerhöchsten Kabinetts-Ordre wird in Gemäßheit des Rescriptes der Königlichen Ministerien des Innern beider Ab-



theilungen und des Königlichen Finanz-Ministeriums vom 17. Juni d. J. noch Folgendes bekannt gemacht:

I. Der Stadtbering ist nach diesem neuen Stadtplane in folgender Art begrenzt, nämlich:

westlich vom Rheine;

nördlich vom neuen Hafen bis zum Rätinger-Thore;

östlich von den Wasseranlagen und dem Kanal bis zu der Brücke am südlichen Ende der Kasernenstraße;

südöstlich von dem Wasserbecken (der Schwannenspiegel) und einer von dem ehemaligen Militairkirchhofe bis zu der Bender'schen Windmühle gezogenen Baulinie;

südlich durch einen projektirten Verschuß der Bender'schen Mühle längs der Südseite der Kavallerie-Kaserne bis zum Rheine. Innerhalb dieses Beringes genießen die Anbauer neuer Häuser einer fünf und zwanzigjährigen Befreiung von der Grundsteuer von denselben Häusern und können nach Maßgabe der nähern Bestimmung der vorstehenden Allerhöchsten Kabinets-Order die unfreiwillige Abtretung der Baustellen in Anspruch nehmen.

II. Im Innern dieses erweiterten Stadtberinges sind durch den neuen Bauplan folgende wesentliche Bauprojekte festgesetzt, deren Ausführung jedoch



durch die Beschaffung der dazu erforderlichen Mittel bedingt:

1) Die Vollendung und Erbreitung des Rheinufers von dem nördlichen Ende des Kai's bis zu dem Uferkopfe an der Südseite der Mündung des neuen Hafens hinab.

2) Der Abbruch der unförmlichen Häuser, welche den Eingang zu dem Hauptportal der Lambertuskirche verengen, verbunden mit der Verbreiterung der Krämerstraße mittelst Zurücklegung der gegen Westen gefehrten Häuserreihe.

3) Abbruch des Rheinthors;

4) Vergrößerung und Planirung des Waarenplatzes auf dem Rheinwerfte zwischen dem Krahn, dem Lagerhause und dem Arresthausgarten, mittelst Beendigung der Füllung des alten Hafens und Ueberwölbung des Hafenmundes;

5) nördliche Aufschließung und Fortsetzung der Dammstraße durch den Garten der Kaufmannsgesellschaft bis zu dem Waarenplatze (Nro. 4) und südliche Verbindung derselben über den Rheindeich mit der Neustadt;

6) die früher schon angeordnete und zum Theil schon bewirkte Erbreitung der Neubrückenstraße;

7) die bei dem Beginn des Baues der Karlstadt schon beabsichtigte Verbindung des Hundsrückens mit der Kasernenstraße;

8) Durchführung der Flingerstraße auf die Friedrichsstraße;



9) Ueberwölbung der Düffel vor dem Hofe des Posthauses, wodurch vor dem letztern ein geräumiger Platz (Maximiliansplatz) gewonnen werden soll;

10) Vorrücken der Baulinie an der Südseite des neuen Hafens;

11) Eröffnung einer Verbindungsstraße zwischen der Liefergasse und dem Burgplatze, in der Richtung des rechtseitigen Ufers des Düffelarmes, und deren Einschnitt in die Umgebung der Lambertuskirche;

12) Abbruch des Bergerthores;

13) neue Verbindung der Stadt mit der Neustadt durch mehrere neue Bauquartiere.


III. Außerhalb der Stadt, sollen die Baulinien:

1) in der Verlängerung der Kasernenstraße südlich von dem Kanaldamme;

2) in der Verlängerung der Neustädter-Straße (unter dem Namen Neußerstraße) südseits der Kavallerie-Kaserne;

3) in der zu erweiternden Straße von dem Hofgartenhause bis zum Jägerhofe;

Den gesetzlichen Baulinien an der öffentlichen Heerstraße gleichgestellt und als solche von den Unternehmern betrachtet werden; so daß also in diesen Linien jeder Neubau auf das vorgezeichnete Alignement zurückgelegt werden muß.



Eine bestätigte Copie des genehmigten Stadtplanes wird auf dem hiesigen Rathhause zur Einsicht offen gelegt werden.

Düsseldorf, den 17. August 1831.

Königliche Regierung,
Abtheilung des Innern.



A n h a n g B.

Auszug aus der Jülich- und Bergischen
Polizei-Ordnung vom Jahre 1696,
vom Bauen in den Städten.

Wann jemandt einen neuen Bau anzulegen gemeint, soll er vorhin unsern Richter, Vogt oder Schultheissen, vort dem Burgermeister sambt etlichen Scheffen auff die ledige Platz führen, umb die Gelegenheit zubesichtigen, und zuverordnen, wie der fürhabende Bau nach der Leinen gleich in die Richte gezogen und auffgelegt werden soll.

Wie auch unser Befelchhaber und Burgermeister sonst mit fleiß darauff sehen sollen, daß keine Straßen, Gassen oder gemeine Plazen verengt, ingezogen oder mit Bauen übersetzt werden, derwegen auch umbgehn, Beleidt halten, und Besichtigung thun, ob es an einigen Orten geschehen wäre, daß es nicht verhalten, sondern angeben, abgestellt und gebessert werden möge.