

betr.: Gelände Herkendell an der Icktener Straße

hier: Festsetzungen durch Text gemäß § 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I, S. 341) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.60 (GS. NW. Ausgabe B, Nr. 48, S. 433 ff.)

Erschließung:

Die Ergänzungspläne mit Längen- und Querprofilen für die neuen Aufschließungsstraßen und die öffentliche Kanalisation sind als Anlage wesentliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

Nutzung: *X Gebietet gemäß Ratsbeschluss vom 16.11.1962 aufgrund eingetragener Bebauungspläne und Anordnungen während der Offenlegung (32 (1) B. M. G. Nr. 12/1962) des Landesbaugesetzes vom 26.6.62 zum Plan mit "Nutzung" siehe Seite 3 (unten).*

X ~~Die bauliche Nutzung des Plangebietes dient ausschließlich der Wohnbebauung. Der Planbereich wird gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauverordnungsverordnung) vom 26.6.62 (Bundesgesetzblatt I, S. 429 ff.) als reines Wohngebiet (RW) festgesetzt.~~



Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt einer Grundflächenzahl von höchstens 0,3 (für das Sparkassengrundstück östlich der Einmündung der neuen Straße in die Icktener Straße 0,4 und für das Grundstück der evgl. Kirchengemeinde nordöstlich des Wendeplatzes am Ende der Stichstraße ebenfalls mit 0,4) und der Zahl der Vollgeschosse wie diese im Bebauungsplan eingetragen sind und hiermit als zwingend festgesetzt werden.

Die Grundflächen der 2-geschossigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück an der Icktener Straße einschließlich Garagen sind verbindlich festgesetzt. Im übrigen Planbereich ist die überbaubare Fläche durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bauungstiefen bestimmt. Die Bauwiche betragen im gesamten Plangebiet 4,00 m.

X
Baugestaltung:

Bei den drei 2-geschossigen Wohnhäusern an der Icktener Straße sind Drempeel und Dachaufbauten unzulässig. Die Dachneigung ist flachgeneigt (30 - 35 °).

Für die übrigen Einzelhäuser im Planbereich wird das Steildach (46 - 52 °) festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig. Dachgauben sind zugelassen, soweit sie auf jeder Hausseite insgesamt eine Länge von mehr als 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Bei allen Wohngebäuden darf die Traufhöhe, von Oberkante Kellerschoßdecke an gemessen, bis Oberkante Regenrinne 3,00 m nicht überschreiten.

Das Zweckgebäude für die Stadtparkasse östlich der Einmündung der neuen Straße in die Icktener Straße ist eingeschossig mit Flachdach auszuführen.

X

Die in dem Bebauungsplan neu ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege gelten gemäß § 6 (5) Landesstraßengesetz mit der Verkehrsübergabe als gewidmet (Zusatz gemäß Verfügung Landesbaubehörde Ruhr vom 28.6.63, Az: I B 1 -125.4 (Kettwig 3)).

Die Kellerdeckenoberkante darf bei allen Wohngebäuden im Planbereich nicht höher als 0,40 m über der natürlich vorhandenen höchsten Stelle der zu bebauenden Fläche liegen. Die Außenwände aller Gebäude sind in hellen Farbtönen zu verputzen.

Bei allen Wohngebäuden, bei denen die Straße hangwärts der Bebauung liegt (von der Icktencer Straße aus betrachtet die 2. und 4. Bauzeile), sind Außengaragen unzulässig. Hier dürfen die Garagen nur in den Kellern der Gebäude untergebracht werden.

In der westlichen Bauzeile sind die Garagen mit den Häusern fest zu verbinden und im nordöstlichen Bauwich und in der 3. Bauzeile (Bauzeile unterhalb des Wendeplatzes) im nördlichen Bauwich zu errichten.

Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der drei 2-geschossigen Wohnhäuser sind Einfriedigungen nicht zulässig.

Im übrigen Planbereich sind nur 1,00 m hohe Einfriedigungen zulässig. Der Kinderspielplatz im nordwestlichen Teil des Planbereiches ist mit einer 1,00 m hohen Einfriedigung und einer ebenso hohen lebenden Hecke zu begrenzen.

Vermerke:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Kettwig vom 27. Sept. 1961 aufgestellt.

Kettwig, den 17.6.62



Der Stadtdirektor

Kemper

Dieser Bebauungsplan ist mit Text und Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. Sept. 1962 bis 25. Okt. 1962 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Kettwig, den 26. Okt. 1962



Der Stadtdirektor

Kemper

Überprüft gemäß § 1, Abs. 3 und Abs. 5, des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 und gemäß § 19, 21 und 22 des Pr. Gesetzes betr. Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. 5. 1920/29. 7. 1929.

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Herkendell" werden Verbandsbelange nicht berührt. Die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses zu diesem Plan liegt vor.

Essen, den

Der Verbandsdirektor
des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch den Rat der Stadt Kettwig (als Satzung beschlossen worden. *am 16.11.1962*)

Kettwig, den 19. November 1962



[Signature]
Bürgermeister

[Handwritten mark]

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 28.6.1963 - I B 1 125.4 (Kettwig 3) genehmigt worden.

Essen, den 28.6.1963



Landesbaubehörde Ruhr

[Signature]
Oberregierungs- und -baumeister

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ist im Amtlichen Mitteilungsblatt für den Landkreis Düsseldorf-Mettmann Nr. 74 vom 15. Juli 1963 veröffentlicht worden.

Dieser Plan liegt ab 15. Juli 1963 öffentlich aus.

Kettwig, den 15. Juli 1963



[Signature]
Bürgermeister

[Handwritten mark]

Neufassung des 1. Absatzes zum Abschnitte "Nutzung":

"Die bauliche Nutzung des Plangebietes dient der allgemeinen Wohnbebauung. Der Planbereich wird gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) vom 26.6.1962 - (BGBl. I. S. 429) als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In diesem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig die im Plan eingezeichneten Wohngebäude und Garagen, die eingezeichneten Anlagen für kirchliche Zwecke, zulässig ist ausnahmsweise ein eingeschossiges Gebäude für Zwecke der Stadtsparkasse Kettwig."



(b. w.)

Dieser Plan hat gemäß § 2, Abs. 6, des BBauG. vom 23. 6. 60 erneut in der Zeit vom 25. 4. 63 bis einschließlich 26. 5. 63 öffentlich ausgelegt.

Kettwig, den 27. 5. 63

Der Stadtdirektor



Kumpfer

J. Müller



Begründung

gemäß § 2 Absatz 6, Bundesbaugesetz zum
Bebauungsplan Nr. 3 -Herkendell, Icktener Straße -

Das freie Gelände nordwestlich der neuen Siedlung an der Mülheimer Straße war nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Kettwig als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Dieses Hanggelände grenzt im Südwesten an eine fertig ausgebaute Erschließungsanlage, die auch mit einer öffentlichen Kanalisation (Trennsystem) versehen ist. Die Stadt Kettwig beabsichtigt seit Jahren, diese freie Fläche bis an die Grenze der ausgewiesenen Verbandsgrünfläche für eine reine Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen. Städtebauliche Überlegungen des Rates der Stadt haben nunmehr zu dem Beschluß geführt, diese Fläche als Baugelände auszuweisen. Eine Ausdehnung der Wohnfläche nach Westen wird durch die Grenze der Verbandsgrünfläche und nach Norden durch die gemeinsame Grenze von Verbandsgrünfläche und Landschaftsschutzgebiet verhindert. So bleibt ein Zusammenhang der Grünflächen nordöstlich und südwestlich der Icktener Siedlung gewährleistet.

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt in der Gemarkung Kettwig-Umstand, Flur 7. Der Bebauungsplan ist nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ausgearbeitet worden. Der Planbereich ist besonders kenntlich gemacht.

Das Gelände gehört einem ehemaligen Landwirt, der heute ein anderes Gewerbe betreibt. Es wird also für diese Planungsmaßnahme kein landwirtschaftliches Gelände, auf dessen Nutzung der Grundeigentümer wirtschaftlich angewiesen ist, in Anspruch genommen.

Im Planbereich wird eine reine Wohnbebauung zur Ausführung gelangen. Eine ausreichend breite Erschließungsstraße schwingt in das gleichmäßig ansteigende Gelände hufeisenförmig hinein; ein angemessen breiter Wendepplatz am Ende der Stichstraße gestattet einen reibungslosen Verkehr. An der Südostseite des Planungsgebietes ist ein Verbindungsweg vorgesehen, der dem Fußgängerverkehr dient.



An der Nordecke des Planungsgebietes ist ein Kinderspielplatz abseits vom Verkehr angeordnet. Durch die vorgesehene Aufteilung wird folgendes erreicht:

An der Icktener Straße, im Westen des Plangebietes, kommen drei 2-geschossige Mietwohnhäuser mit 16 WE zur Errichtung. Ausreichende Garagen sind im Westen dieser Gebäude angeordnet. Im übrigen Teil des Planungsgebietes sind 20 Baugrundstücke ausgewiesen, auf denen je ein 1-geschossiges Einzelwohngebäude errichtet wird. Auf dem ersten Grundstück östlich der Einmündung der neuen Straße in die Icktener Straße wird ein 1-geschossiges Wohngebäude und im Vordergelände ein 1-geschossiges Zweckgebäude für die Stadtparkasse errichtet. Auf dem Grundstück nordöstlich des Wendeplatzes wird die evgl. Kirchengemeinde Kettwig in ebenfalls eingeschossiger Bauweise ein Wohnhaus mit Gemeindsaal errichten.

Die der Stadt aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig, wie nachstehend aufgeführt, ermittelt worden:

Kosten für den Straßenbau	95.000,-- DM
Kosten für die Entwässerung - Abwasseranlage -	36.000,-- DM
Kosten für den Ausbau der Abstellplätze	3.000,-- DM
Kosten für den Ausbau und die Errichtung des Kinderspielplatzes	8.000,-- DM
Gesamtkosten	142.000,-- DM
	=====

Vermerk:

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Text und Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. 9. 1962 bis 25. 10. 1962 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kettwig, den 25. Okt. 1962



Der Stadtdirektor

Kemper

Gehört zur Vfg. v. 28. 6. 1963

Az. IB 1-125.4 (Kettwig 3)

Essen, den 28. 6. 1963

Landesbaubehörde Ruhr

I.A.

[Signature]

Oberregierungs- und -baurat

Dieser Plan hat gemäß § 2, Abs. 6, des BBauG. vom 23. 6. 60 erneut in der Zeit vom 25. 4. 63 bis einschließlich 26.5.63 öffentlich ausgelegen.

Kettwig, den 27. 5. 63

Der Stadtdirektor

Kemper

