

Begründung zum Teilbebauungsplan 14 II (Wohngebiet 1 u. Grünfläche)

gemäß § 2 Abs. 6 und § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz

Diese Planung soll die rechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung und Erschließung des Neubaugebietes Kettwig-Nord bilden. Die Erschließung dieses Bereiches entspricht der Landesplanung und somit den Planungszielen der Stadt.

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt nach einem in Absprache mit den hierfür zuständigen Trägern öffentlicher Belange aufgestellten Entwässerungsentwurf.

Die Verkehrserschließung richtet sich nach dem Verkehrsplan der Stadt Kettwig, der ebenfalls im Einvernehmen mit den für diese Belange zuständigen Behörden aufgestellt worden ist.

Zur Realisierung der neuen Verkehrsflächen sind dort, wo das Grundeigentum nicht im Besitz der Stadt Kettwig steht, bündelnde Maßnahmen notwendig. Die Stadt Kettwig wird sich um den freiwilligen Erwerb der notwendigen Grundstücke bemühen. Die Grundstücksbereitstellung ist zum größten Teil gesichert, weil die Stadt Kettwig die Erschließung im Interesse der Grundstückseigentümer durchführt. Im äußersten Falle sind Enteignungen nach § 85 ff BBauG. vorzunehmen.

Die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten sind folgende:

a) Anteil Kanalisation	80.000,--	DM
b) Anteil innere Erschließung	350.000,--	DM
c) Baukosten Hallenfreibad	6.000.000,--	DM
d) Kosten für den Ausbau der Kleingartenanlage	20.000,--	DM
e) Ausgestaltung der Grünfläche	50.000,--	DM
f) Straßenbrücke Alte Straße	180.000,--	DM
insges.:	6.680.000,--	DM
=====		

Diese Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG. v. 23.6.1960 ab 16.2.70 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und wurde anschließend auf Grund des Ratsbeschlusses vom 6.5.1970 neu gefaßt (s.S. 2) Kettwig, den 10.12.1970



[Handwritten Signature]
Stadtdirektor

Betr.: Festsetzungen durch Text gem. §§ 8 u. 9 Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Ersten VO zur Durchführung des Bundesbaugesetzes v. 29. Nov. 1960 (GV Bl. S. 433) i.d.F. der Änderungs VO vom 10. Jan. 1967 (GV Bl. S 17) und auf Grund der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) i.d.F. v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)

I. Erschließung:

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 u. 4 BBauG.):

Die Erschließungspläne mit Längen- und Querprofilen für die neu anzulegenden Verkehrsanlagen (einschl. Kanalisation) sind als Anlage wesentliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

II. Nutzung:

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

- a) Die nach § 3 Abs. 3 BauN VO zulässigen Ausnahmen für "reine Wohngebiete" (WR) werden gem. § 1 Abs. 4 BauN VO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- b) Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 3, 4, 5, 6 zulässigen Ausnahmen für "allgemeine Wohngebiete" (WA) werden gem. § 1 Abs. 4 BauN VO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das gilt nicht für das WA-Gebiet "Hafkesdell" in dem die Bauweise "S 3" festgesetzt ist; hier ist gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauN VO ein Postamt allgemein zulässig.
- c) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauN VO bzw. § 7 Abs. 4 Landesbauordnung NW vom 25. Juni 1962 (GV Bl. S. 373) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauN VO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen

III. Baugestaltung:

Dächer

- a) Die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude auf den Grundstücken
 1. WR-Gebiet östl. Sengelmansweg, westl. der Sammelstraße
 2. WA-Gebiet im Norden des Planbereichessind als Satteldächer mit einheitlicher Neigung in jedem Bereich auszubilden.

Als Dacheindeckung sind hier blau-graue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schiefereindeckung ist zulässig.

III. b) Im gesamten übrigen Planbereich sind die Dächer aller Gebäude als Flachdächer auszubilden (max. 5 % Dachneigung)

c) Zur optischen Einkleidung der Fahrstuhlüberfahrten sind auszuführen:

Bei den 4 - 11-gesch. baulichen Anlagen ein zusätzliches Staffelgeschoss, allseitig mit Ausnahme des Treppenhauses um mindestens 2,00 m zurückgesetzt. Bei der Reihen- und Kettenbauweise ist das Staffelgeschoß auf dem Wohnblock mit der kleineren Geschoßzahl an den Wohnblock mit der größeren Geschoßzahl im Bereich der gemeinsamen Anbaulinie heranzuführen.

IV. Grundstückseinfriedigungen:

Die Grundstücke im Planbereich dürfen nur entlang der Straßengrenzen 0,60 m hohe Einfriedigungen erhalten. Die Kfz.-Abstellplätze sind außerhalb der Zu- und Abfahrten mit 0,80 m hohen Einfriedigungen zu versehen.

V. Ausnahmen:

1. Gem. § 17 Abs. 5 BauN VO kann im Einzelfall bei der mehrgesch. Bebauung (ab 4 Vollgeschosse) von der Zahl der Vollgeschosse bei einzelnen Häusern innerhalb der Ketten- und Zeilenbebauung eine Ausnahme nach oben oder unten zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten werden.
2. Gem. § 23 BauN VO Abs. 2 u. 3 wird ausnahmsweise ein Vortreten von notwendigen Treppenhäusern vor Baugrenzen und Baulinien bis zu 2,00 m gestattet.
3. Von der Verpflichtung zur Errichtung des Staffelgeschosses kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn Treppenhaus und Aufzugschacht mit der Höhe der Oberkante des jeweils höchsten Vollgeschosses abschließt.
4. Bei den rechtwinklig aneinanderzubauenden Wohnblocks mit der 4 + 1 bis 8 + 1 - gesch. Bauweise kann im inneren Winkel von der Zurücksetzung des Staffelgeschosses eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

VI. Notwendige Garagen unter Geländeoberfläche:

Gem. § 21 a Abs. 5 BauN VO sind die in den Baugebieten zulässigen Geschoßflächen um die jeweils anteiligen Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Ga (Tief)) zu erhöhen.

VII. Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauN VO):

S 1 = halboffene Bauweise (Anbau an einer, Bauwich zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze)

S 2 = Teppichbauweise (Atrium- und Gartenhofhäuser in Hausgruppen beliebiger Länge und unterschiedlicher Tiefe)

noch

S 2 als gestaffelte Hangbebauung, s. Anlage zur Begründung)

S 3 = Ketten- und Zeilenbauweise mit Zeilen über und unter
50 m Länge.