



Festsetzungen durch Text für Bebauungsplan Nr. 11 für das Freigelände s.d. der Werdenstraße
 Festsetzungen durch Text gem. §§ 8 und 9 Bundesbaugesetz (BauG) vom 21. 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. Januar 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. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237)

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 § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 zulässigen Ausnahmen für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 b) Die nach § 6 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen für "Mischgebiete" (MI) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 c) Die nach § 8 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen für "Gewerbegebiete" (GE) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Gewerbegebietes (GE) im allgemeinen gewahrt bleiben.
 d) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbauten Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 3 LandesbaunutzungsVO i.d.F. vom 27. Januar 1970 (GV Bl. S. 96) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

III. Bauweise:
 a) Im Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) sind innerhalb der überbauten Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig, von den Grundstücksgrenzen ist der Bau nicht einzuhalten.
 b) Auf den Grundstücken mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) wird nach § 8 Abs. 4 BauNVO die Nutzung eingeschränkt. In diesen Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen.

IV. Baugestaltung:
 a) In reinen Wohngebiet (WR) s.d. der Werdenstraße, im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind die Dächer als Flachdächer auszubilden. Die Fahrschulbauten sind auf den Dächern der 8-geschossigen Wohngebäude mit Nebenräumen zu verbinden. Die Bauweise hierfür darf 150 qm Grundfläche des Staffelgeschosses nicht überschreiten.
 b) Im übrigen Planbereich sind die Dächer als Satteldächer auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur Braugras oder Isierbraune bzw. dunkelgrüne Dacheindeckung zu verwenden. Auch eine Schieferendeckung ist zulässig.
 c) Die Kellerdeckenoberkanten dürfen bei allen Gebäuden im reinen Wohngebiet (WR) s.d. der Werdenstraße und Mischgebiet (MI) nicht höher als 1,05 m über fertigen Gelände liegen. Die Kellerdeckenoberkanten im übrigen Planbereich dürfen bei allen Gebäuden nicht höher als 0,40 m über der natürlich vorhandenen höchsten Stelle der zu bebauenden Fläche liegen.
 d) In reinen Wohngebiet (WR) s.d. der Werdenstraße sind entlang der Straßengrenzen nur 0,60 m hohe Einfriedigungen (lebende Hecken mit hintergesetzten Holzläden) zulässig.

Vermerk:
 Die rot gekreuzte (X) Straßenbegrenzungslinie und die mit rotem Kreis (o) gekennzeichnete neue Straßenbegrenzungslinie sind Änderungen auf Grund des Bebauungsplanes vom 29. Juli 1977.
 Kettwig, den 29. Juli 1977.

Der Stadtdirektor
 Kettwig

Koordinatenverzeichnis

TS 1	65 508,45	91 800,99
TS 2	65 459,30	91 726,70
TS 3	65 314,50	91 836,30
TS 4	65 296,20	91 841,60
STAT. Q3 + 83,54	65 386,27	91 885,11
" Q5 + 16,88	65 503,72	91 822,62
" Q5 + 84,78	65 569,73	91 807,33

Vermerk:
 Die nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung BGBl. I S. 1113 vom 4. 11. 1968 festgesetzten Bauhöhen (§§ 12, 14, 15 LuftVG) im Bereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die im Bebauungsplan für den Bereich des Verkehrsflughafens Essen-Mühlheim vom 31.7.1964 festgesetzten Bauhöhen sind einzuhalten.

Vermerk:
 Die im Bebauungsplan und auf der Begründung mit folgenden Zeichen: (X) vorgesehenen Ergänzungen, Änderungen und Streichungen erfolgten auf Grund der Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr, Essen, vom 21.2.1972 AZ: I 4 1 - 125.4 (Kettwig, 4)
 Kettwig, 10.3.1972

Stadt Kettwig
 Gemarkung Kettwig
 Flur 22, 21
 Maßstab 1 : 500
Bebauungsplan Nr.(11) 10/75

Für das Freigelände südlich der Werdenstraße
Dieser Plan besteht aus:
 1. diesem Plan mit Text und Begründung,
 2. dem Lageplan, Blatt 1 (1:5000),
 3. dem Bebauungsplan für die Flur 22, 21 (1:500),
 4. dem Bebauungsplan für die Flur 21 (1:500).
 1. Ausfertigung für die Stadt Kettwig

Anlagen 1-3

ZEICHENERKLÄRUNG / BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude mit Hs. Nr.	90	Flurstücksnummer		1. Begrenzungslinien		WR	Reines Wohngebiet	GRZ 0,4 u.a.	Grundflächenzahl (Höchstwert)		0	offene Bauweise		5. Erschließungs- und Verkehrsflächen u. a.			
	Flurgrenze	X 44,00	Höhenpunkt mit Höhenangabe ü. N. N.		Bauabstände		WA	Allgemeines Wohngebiet	GFZ 0,8 u.a.	Geschoßflächenzahl (Höchstwert)		MI	Mischgebiete		GE	Gewerbegebiete		Öffentliche Verkehrsflächen (mit nachträglicher Eintragung der Gehwege, Anlaufstellen u. a.)
	Flurstücksgrenze		Kanalschacht		neue Straßenachse (als Festsetzung)		WR	Reines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse	als zwingend festgesetzt		WA	Allgemeines Wohngebiet		MI	Mischgebiete		Öffentliche Parkflächen mit Begrenzung
	Flurstücksgrenze		geplante Abwasserleitung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		WA	Allgemeines Wohngebiet	als Höchstwert festgesetzt		MI	Mischgebiete		GE	Gewerbegebiete		GE	Flächen für Stützplätze
	Flurstücksgrenze		Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes		Linie zur Nutzung von Baugrundstücken etc.		WR	Reines Wohngebiet		WA	Allgemeines Wohngebiet		MI	MI	Mischgebiete		GE	Ga = Garagen

4. Flächenfestsetzungen
 Fläche für die Deutsche Bundesbahn

5. Erschließungs- und Verkehrsflächen u. a.
 Öffentliche Verkehrsflächen (mit nachträglicher Eintragung der Gehwege, Anlaufstellen u. a.)
 Öffentliche Parkflächen mit Begrenzung
 Flächen für Stützplätze oder Garagen mit:
 St = Stützplätze
 Ga = Garagen
 Sichtwinkel

1. Ausfertigung für die Stadt Kettwig

Essen, den 20. Oktober 1975
 Kettwig, den 11. November 1975
 Kettwig, den 27. November 1975
 Kettwig, den 17. Juli 1977
 Kettwig, den 29. Juli 1977
 Essen, den 21. Februar 1972