Teilbebauungsplan 14 III

(Wohngebiet 2)

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 1o. Jan. 1967 (GV Bl. S. 17) und auf Grund der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- v. 26.Juni 1962 (BGBl. I S. 429 i.d.F. vom 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 BauNVO zulässigen Ausnahmen für "Reine Wohngebiete" (WR) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO 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 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

c) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bezw. § 7 Abs. 4 Landesbauordnung NW v. 25. Juni 1962 (GV Bl. S. 373) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

III. Baugestaltung

Dächer

x a) Im gesamten Planbereich sind die Dächer aller Gebäude als Flachdächer auszubilden.

x b) Zur optischen Einkleidung der Fahrstuhlüberfahrten sind auszuführen:

1. bei der 5 - 7-gesch. Bauweise ein zusätzliches Staffelgeschoß, allseitig mit Ausnahme des Treppenhauses mit 2,o m zurückgesetzt, zur Unterbringung nur einer Wohnungseinheit je Treppenhaus. Überall dort, wo die Wohnblocks aneinander gebaut werden, entfällt die Zurücksetzung des Staffelgeschosses; diese sind dann hier aneinander zu bauen.

2. bei der 8-gesch. Bauweise ebenfalls ein zusätzliches Staffelgeschoß, allseitig mit Ausnahme des Treppenhauses um 2,o m zurückgesetzt, in welchem jedoch keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, sondern nur Waschküchen- Trocken- und Nebenräume eingerichtet werden dürfen. Überall dort, wo die Wohnblocks aneinander gebaut werden, entfällt die Zurücksetzung des Staffelgeschosses, diese sind dann hier aneinander zu bauen.

IV. Grundstückseinfriedigungen

Die Grundstücke im Planbereich dürfen nur entlang der Straßengrenzen o,6o m hohe Einfriedigungen erhalten.

Die Kfz.-Abstellplätze sind außerhalb der Zu- und Abfahrten mit o,8o m hohen Einfriedigungen zu versehen.

x V. Ausnahme

Gemäß § 23 BauNVO Abs. 2 u. 3 wird ausnahmsweise ein Vortreten von notwendigen Treppenhäusern vor Baugrenzen und Baulinien bis zu 2 m gestattet.

VI. Rechtsgrundlagen für besondere Festsetzungen

1. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO sind im Bebauungsplan die in den Baugebieten zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht worden.

2. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Sonderbauweisen im Bebauungsplan festgesetzt worden wie:

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

S 2 = Teppichbauweise

S 3 = Ketten- und Zeilenbauweise mit Zeilen über 5o m Länge

Vermerk:

Die im vorstehenden Text mit rotem Farbstrich durchbalkten und mit dem Zeichen x vor dem jeweiligen Absatz versehenen Abschnitte sind durch Ratsbeschluß vom 6. Mai 197o geändert worden. Die Änderungen sind in dem unten eingesetzten Text durch das Zeichen o vor dem jeweiligen Absatz kenntlich gemacht.

Kettwig, 6.11.197o

Stadtdirektor

Vermerk:

Die im rechts nebenstehenden Text mit grünem Farbstrich durchbalkten und mit dem Zeichen x vor dem jeweiligen Absatz versehenen Abschnitte sind durch Auflage der Landesbaubehörde Ruhr in Essen zum Bebauungsplan vom 12.1o.197o geändert worden. Die Neufassungen sind durch das Zeichen o durch das Einsetzen von grüner Schrift kenntlich gemacht.

Kettwig, 6.11.197o

Stadtdirektor

Blatt 4

Vermerk betr. " Ergänzende Zeichenerklärungen "

x Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen u.a. Festsetzungen (auch Text), die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 6.5.1970 entfallen

o Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen u.a. Festsetzungen (auch Text), die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 6.5.1970 in den Plan aufgenommen worden sind

x Änderungen, bzw. Streichungen im Bebauungsplan, einschl. Text, aufgrund der Auflagen der Landesbaubehörde Ruhr Essen, zur Genehmigung vom 12.10.1970 Az.: I B1 - 125.4 (Kettwig 14/III)

o Ergänzungen im Bebauungsplan, einschl. Text, aufgrund der Auflagen der Landesbaubehörde Ruhr Essen zur Genehmigung vom 12.10.1970 Az.: I B1 - 125.4 (Kettwig 14/III)

Kettwig, den 6.11.1970

Stadtdirektor

Anschluß Blatt 3

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 1o. Jan. 1967 (GV Bl. S. 17) und auf Grund der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- v. 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) i.d.F. vom 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 BauNVO zulässigen Ausnahmen für "Reine Wohngebiete" (WR) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO 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 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

c) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bezw. § 7 Abs. 4 Landesbauordnung NW v. 25. Juni 1962 (GV Bl. S. 373) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

III. Baugestaltung

x o a) Im gesamten Planbereich sind die Dächer aller Gebäude als Flachdächer auszubilden (maximal 5 % Dachneigung).

o b) Zur optischen Einkleidung der Fahrstuhlüberfahrten sind auszuführen:

x o bei der 5 - 11-gesch. ~~Bauweise~~ bauliche 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 o,6o m hohe Einfriedigungen erhalten.

Die Kfz.-Abstellplätze sind außerhalb der Zu- und Abfahrten mit o,8o m hohen Einfriedigungen zu versehen.

o V. Ausnahmen

o 1. Gem. § 17 Abs. 5 BauNVO kann im Einzelfall bei der mehrgeschossigen Bebauung (ab 5 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 wird.

o 2. Gem. § 23 BauNVO Abs. 2 u. 3 wird ausnahmsweise ein Vortreten von notwendigen Treppenhäusern vor Baugrenzen und Baulinien bis zu 2,oo m gestattet.

3. Von der Verpflichtung zur Errichtung von Staffelgeschossen kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn Treppenhaus und Aufzugsschacht mit der Höhe der Oberkante des jeweils höchsten Vollgeschosses abschließen.

x o VI. Notwendige Garagen unter Geländeoberfläche ~~Rechtsgrundlagen für besondere Festsetzungen~~

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO sind ~~im Bebauungsplan~~ die in den Baugebieten zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jeweils anteilig [Ga (Tief)] zu erhöhen.

o x VII. Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) ~~Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Sonderbauweisen im Bebauungsplan festgesetzt worden wie:~~

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

S 2 = Teppichbauweise (Atrium- und Gartenhofhäuser in Hausgruppen beliebiger Länge und unterschiedlicher Tiefe als gestaffelte Flachbebauung; siehe Anlage zur Begründung)

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

Stadt Kettwig

Gemarkung Kettwig Umstand

Flur 2 und 7

Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. (14 Teil III) 19/75

Kettwig-Nord Wohngebiet 2

1. Ausfertigung

mit Längenschnitten, Text und Begründung

O (112 Blatt Bauentwurf Straße und Kanal)

ZEICHENERKLÄRUNG und BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude	90	Flurstücksnummer
	Wirtschaftsgebäude		Höhenlinie mit Höhenangabe ü. N.N.
56	Wohngebäude mit Hs. Nr.		Kanalschacht mit Höhenangabe ü.N.N.
	Mauer		vorh. Kanalisationsleitung (Abwasserleitung)
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		

Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsangaben

1. Begrenzungslinien
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Baulinie
   - Baugrenze
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
   - Wohnbaufläche: WR Reines Wohngebiet; WA Allgemeines Wohngebiet
   - GRZ 0,25 u.a. Grundflächenzahl Höchstwert
   - GFZ 0,35 u.a. Geschoßflächenzahl Höchstwert
   - GFZ 1,2 + (GFZ Ga(tief)) Geschoßflächenzahl erhöhter Höchstwert (erhöht um die Fläche notwendiger unter der Geländeoberfläche herzustellender Garagen)
   - Zahl der Vollgeschosse
   - Baugrundstücke für den Gemeinbedarf hier: Schule
   - 2 Meter mit Ausnahme des Treppenhauses) auszubilden.

3. Bauweise
   - nur Einzelhäuser zulässig
   - nur Hausgruppen zulässig
   - offene Bauweise
   - S1 halboffene Bauweise (Anbau an einer, Bauwich zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze)
   - S2 Teppichbauweise
   - S3 Ketten- und Zeilenbauweise mit Zeilen über und unter 50 m Länge

4. Erschließungs- und Verkehrsflächen u. a.
   - Öffentliche Verkehrsfläche (mit Eintragung der Gehwege, Abstellspuren u. a.)
   - Flächen für Stellplätze oder Garagen mit: St - Stellplätze; Ga - Garagen; GSt - Gemeinschaftsstellplätze; Ga (Tief) = Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen)
   - Ein- und Ausfahrten auf den Baugrundstücken
   - Garten- u. Parkanlage
   - private Grünfläche

5. Angaben zur Festsetzung
   - 12,00 m: Bebauungstiefe Gebäudeabstand Grenzabstand u.a. Maße zur Festsetzung
   - Tangentenschnittpunkte mit Tangentenlinien (nach Koordinaten festliegend)
   - Straßenachsen bezogen auf Tangentenlinien
   - ▽ 108,25 ü. NN: Höhenordinaten für Tiefgaragen bezogen auf O.K. Decke

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen und rechtlichen Zustandes nach Katasterangaben und örtl. Aufnahmen bescheinigt.

Essen, den 5. Jan. 1970

Öffentl. best. Verm. Ing.

Für den Entwurf, sowie die Festlegung der neuen Abgrenzungen.

Kettwig, den 8. Jan. 1970

Stadtbaurat

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Stadt vom ... aufgestellt.

5. Feb. 1970

Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 ab 16. Feb. 1970 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.

18. März 1970

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch den Rat der Stadt am 6. Mai 1970 als Satzung beschlossen worden.

Kettwig, den 8. Mai 1970

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 mit Verfügung vom 12 OKT. 1970 I B1-125.4 (Kettwig 14/III) genehmigt worden.

Essen, den 12 OKT. 1970

Landesbaubehörde Ruhr

Oberregierungs- und -baurat

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist im amtl. Mitteilungsblatt für den Landkreis Düsseldorf-Mettmann Nr. 22 vom 15.11.1970 veröffentlicht worden.

Dieser Plan liegt ab 1.12.1970 öffentlich aus.

Kettwig, den 1.12.1970

Bürgermeister