Bebauungsplan Nr. 21

für den Bereich Friedrichstraße / Landsberger Straße
in Kettwig vor der Brücke;
hier: Festsetzungen durch Text

Festsetzungen durch Text gem. §§ 8 und 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Ersten VO zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. Nov.1960 (GV NW S. 433 i.d.F. der Änderungs-VO vom 10.Jan. 1967 (GV NW 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.Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237)

I. Erschließung:
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 BBauG):

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

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. 1, 4, 5 und 6 BauNVO 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) auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 3 Landesbauordnung NW i.d.Fassung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96) mit Ausnahme der in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen,

d) auf allen Grundstücken, die im Planbereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen sind, sind gem. § 15 BauNVO keine abwassergefährlichen Betriebe im Sinne des DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom November 1961 Pkt. 5.5.4 - zugelassen; hierzu gehören auch Tankstellen.

III. Bauweise:
In folgenden Mischgebieten (MI)

1. westl. Mischgebiet Landsberger Straße von Flurstück 51 bis Flurstück 5 (Teilfläche),

2. nördl. Mischgebiet Friedrichstraße, Flurstücke 56, 151, 152, 154, 155, 156 und 11 (Teilfläche),

3. nördl. Mischgebiet Friedrichstraße, Flurstücke 50, 51, 52, 54 und 150

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude mit beliebiger Länge zulässig.
Von den Grundstücksgrenzen ist der Bauwich einzuhalten.

VI. Baugestaltung:

a) In den im Abschnitt III bezeichneten Mischgebieten (MI) sowie auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

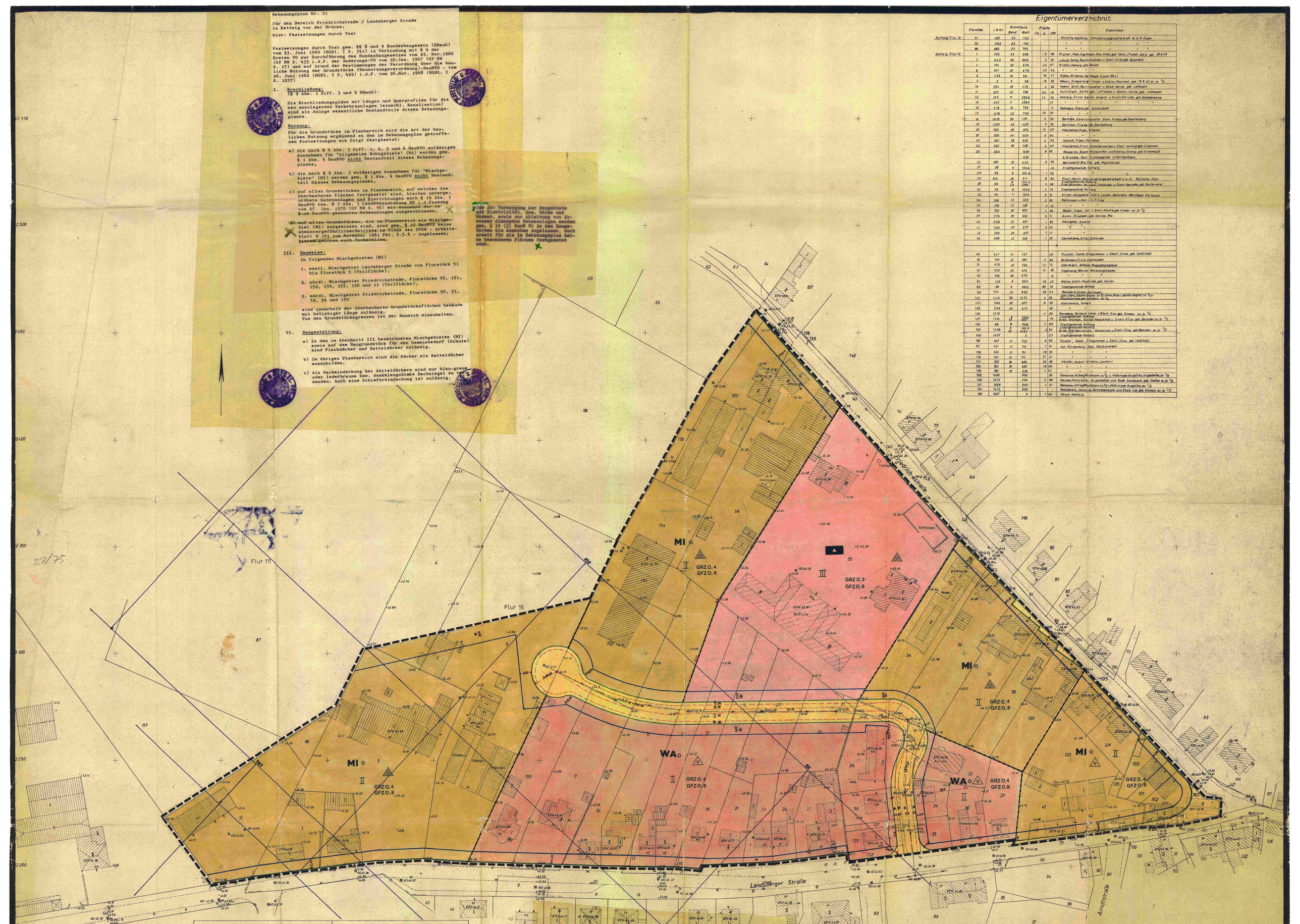
b) Im übrigen Planbereich sind die Dächer als Satteldächer auszubilden.

c) Als Dacheindeckung bei Satteldächern sind nur blau-graue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schiefereindeckung ist zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden gem. § 14 (2) BauN VO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## Eigentümerverzeichnis

| | Flurstück | L.B.Nr. | Grundbuch Band | Grundbuch Blatt | Fläche ha | a | qm | Eigentümer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kettwig Flur 15 | 51 | 682 | 23 | 763 | | | | Victoria Mathias Verwaltungsgesellschaft m.b.H. Essen |
| | 52 | 682 | 23 | 763 | | | | " " " " " |
| | 86 | 682 | 23 | 763 | | | | " " " " " |
| Kettwig Flur 16 | 1 | 902 | 33 | 938 | | 8 | 65 | Fischer, Paul Kaufmann Ww. Hilde geb. Stein u. Fischer, Anje geb. 29.6.42 |
| | 2 | 923 | 35 | 1045 | | 5 | 57 | Ludwig, Georg, Bauunternehmer u. Ehefr. Hilde geb. Busenthür |
| | 3 | 601 | 20 | 679 | | 45 | 67 | Ridder, Hedwig geb. Becker |
| | 4 | 601 | 20 | 679 | | 25 | 56 | " " " |
| | 5 | 456 | 16 | 56 | | 76 | 77 | Rüther, Wilhelm, Kaufmann Essen-West |
| | 7 | 5 | 6 | 54 | | 19 | 83 | Mäser, Irmgard geb. Genze u. Müller, Manfred geb. 18.8.42 zu je 1/2 |
| | 10 | 924 | 38 | 1135 | | 6 | 36 | Keßler, Willi, Betriebsleiter u. Ehefr. Gerda geb. Lottmann |
| | 11 | 877 | 32 | 758 | | 24 | 18 | Hufstadt, Edith geb. Lottmann u. Keßler, Gerda geb. Lottmann |
| | 12 | 245 | 11 | 236A | | 13 | 70 | Hellwig, Ernst Kaufm. Angest. u. Ehefr. Elfriede geb. Schwabenang |
| | 13 | 245 | 11 | 236A | | 17 | | " " " " " " |
| | 16 | 678 | 22 | 759 | | | 5 | Kahmann, Klara geb. Schürzeller |
| | 17 | 678 | 22 | 759 | | 13 | 93 | " " " |
| | 18 | 1023 | 39 | 1145 | | 3 | 70 | Bertram, Abteilungsleiter Ehefr. Frieda geb. Oberlehberg |
| | 19 | 1269 | 49 | 1427 | | 7 | 78 | Bertram, Frieda geb. Oberlehberg |
| | 20 | 595 | 20 | 673 | | 11 | 27 | Maubetsch, Hugo, Arbeiter |
| | 21 | 920 | 34 | 1034 | | 8 | 06 | " " " |
| | 22 | 921 | 38 | 1132 | | 4 | 73 | Schmidt, Franz, Fährhalter |
| | 24 | 992 | 38 | 1138 | | 4 | 87 | Maubetsch, Ernst, Schneidermeister u. Ehefr. Gertrud geb. Lindenack |
| | 25 | 990 | | 1139 | | 8 | 06 | Bongards, Eugen Mechaniker und Ehefrau Emma geb. Grönewald |
| | | | | 1139 | | | | S. Brzoska, Karl, Tischlermeister in Heiligenhaus |
| | 26 | 989 | 37 | 1138 | | 8 | 59 | Beilschedt, Wa.Ztg. geb. Maubetsch |
| | 27 | 98 | 6 | 102A | | | 24 | Stadtgemeinde Kettwig |
| | 28 | 98 | 6 | 102A | | 1 | 05 | " " |
| | 29 | 816 | 28 | 914 | | 8 | 83 | Rhein-Westf. Wasserwerksgesellschaft m.b.H. - Mülheim-Ruhr |
| | 30 | 99 | 6 | 102A | | 3 | 98 | Stadtgemeinde Kettwig |
| | 31 | 99 | 1 | 1255 | | 3 | 98 | Erbb.Grundst. Hengsbach, Schlosser u. Ehefr. Henriette geb. Oesterwind |
| | 32 | 98 | 6 | 102A | | 4 | 70 | Stadtgemeinde Kettwig |
| | 33 | 56 | 7 | 60A | | 6 | 51 | Kirche neuapostol. über d. Landes Nordrhein-Westfalen Dortmund |
| | 34 | 258 | 12 | 329 | | 2 | 83 | Markmann u. Moll, Ö. Firma |
| | 35 | 258 | 12 | 329 | | 2 | 32 | " " |
| | 36 | 792 | 26 | 875 | | 4 | 68 | Becker, Edgar, Inj. u. Ehefr. Marta geb. Kleser zu je 1/2 |
| | 37 | 576 | 20 | 653 | | 5 | 71 | Andre, Elisabeth geb. Deitzer, Ww. |
| | 40 | 599 | 20 | 677 | | 1 | 65 | Klinkamm, Amalie |
| | 41 | 599 | 20 | 677 | | 5 | 05 | " " |
| | 42 | 599 | 20 | 677 | | 7 | 17 | " " |
| | 43 | 639 | 22 | 709 | | 1 | 67 | Oberlehberg, Ernst, Schlosser |
| | 48 | 647 | 21 | 727 | | | 49 | Visscher, Jakob, Kriegsrentner u. Ehefr. Irma, geb. Schürhoff |
| | 50 | 700 | 23 | 792 | | 7 | 88 | Buhmann, Erich, Installateur |
| | 51 | 670 | 22 | 750 | | 12 | 15 | Kehrmann, Wilhelm, Postobersschaffner |
| | 52 | 592 | 20 | 670 | | 14 | 36 | Vogelsang, Werner, Werkzeugmacher |
| | 53 | 592 | 20 | 670 | | | 93 | " " " |
| | 54 | 126 | 6 | 102A | | 15 | 37 | Wüller, Ehefr. Mathilde geb. Adrian |
| | 55 | 98 | 6 | 102A | | 80 | 70 | Stadtgemeinde Kettwig |
| | 56 | 770 | 26 | 862 | | 33 | 03 | Bauchard, Günter, Kaufmann |
| | 121 | 1128 | 50 | 1475 | | 4 | 05 | John, Hans, Kaufm. Angest. zu 1/2 u. Hans, Klaus, Kaufm. Angest. zu 1/2 zu Eheleute, Lindenstr. geb. Tabbara zu 1/4 |
| | 123 | 599 | 20 | 677 | | 8 | 70 | Klinkamm, Amalie |
| | 125 | 599 | 20 | 677 | | | 42 | " " |
| | 126 | 1236 | | | | 4 | 29 | Reusberg, Gerhard, Lehrer u. Ehefr. Ilse geb. Drewes zu je 1/2 |
| | 127 | 1393 | 58 | 1024 | | | 75 | Stadtgemeinde Kettwig |
| | 132 | 98 | 9 | 102A | | 3 | 05 | Erbb. Stiftgen, Gustav, Maschinist u. Ehefr. Elise geb. Beimbor zu je 1/2 |
| | 133 | 13.93 | 58 | 1024 | | | | Stadtgemeinde Kettwig |
| | | | 57 | 1463 | | 2 | 54 | Erbb. Stiftgen, Gustav, Maschinist u. Ehefr. Elise geb. Beimbor zu je 1/2 |
| | 149 | 14.07 | | 3 | | | 23 | Stadtgemeinde Kettwig |
| | 150 | 647 | 21 | 727 | | 9 | 59 | Visscher, Jakob, Kriegsrentner u. Ehefr. Irma, geb. Schürhoff |
| | 151 | 631 | 21 | 711 | | 7 | 84 | von Fürstenberg, Max, Reichsstmlherr |
| | 152 | 631 | 21 | 711 | | 18 | 30 | " " " |
| | 153 | 631 | 21 | 711 | | 17 | 41 | " " " |
| | 154 | 533 | 18 | 620 | | 10 | 06 | Härsfer, August Wilhelm, Landwirt |
| | 155 | 533 | 18 | 620 | | 13 | 08 | " " " |
| | 156 | 533 | 18 | 620 | | 4 | 53 | " " " |
| | 159 | 1468 | | 262 | | | 35 | Demmer, Alfred, Kaufmann zu 1/2 u. Möhringer, Angelika, Angestellte, zu 1/2 |
| | 160 | 1472 | | 264 | | 2 | 50 | Heuser, Hans, techn. Angestellter und Ehefr. Annemarie geb. Steffen zu je 1/2 |
| | 161 | 1468 | | 262 | | 1 | 51 | Demmer, Alfred, Kaufmann zu 1/2 u. Möhringer, Angelika, zu 1/2 |
| | 162 | 1472 | | 263 | | | | Nachtsheim, Johann, Betriebsmeister und Ehefr. Ilse geb. Moniek zu je 1/2 |
| | 163 | 1407 | | 3 | | 1 | 62 | Stadt Kettwig |




Dieser Plan ist gemäß Ratsbeschluß vom 25.Sep.1973 geändert und neu gezeichnet worden.
Kettwig, den 3. Sept. 1973
techn. Beigeordneter

Diese Plan in der Neufassung nach dem Ratsbeschluß vom 28.8.1973 hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ab 26.10.1973 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen (bis einschl. 26.11.1973)
Kettwig, den 10. Dez. 1973
Stadt Kettwig
Der Stadtdirektor

Vermerk: Die auf diesem Bebauungsplan mit den Zeichen X kenntlich gemachten grünen Streichungen bezw. textlichen Ergänzungen erfolgten auf Grund der Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr Essen v. 26.6.74 Az: I A 1 - 123.112 (Kettwig 21)
Kettwig, 25.7.1974
Stadt Kettwig
Der Stadtdirektor
i.A.

X Der gesamte Planbereich liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserwerkes RWW-Kettwig X

# Stadt Kettwig

Gemarkung Kettwig
Flur 15 und 16
Maßstab 1 : 500

## Bebauungsplan Nr. (21) (27/75)

Friedrichstraße - Landsbergerstraße

mit Längenschnitt, Text und Begründung

1. Ausfertigung

### ZEICHENERKLÄRUNG und BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- 56 Wohngebäude mit Hs. Nr.
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 90 Flurstücksnummer
- 110 Höhenlinie mit Höhenangabe ü. N. N.
- 94,71 Kanalschacht mit Höhenangabe ü.N.N.
- vorh. Kanalisationsleitung (Abwasserleitung)
- gepl. Kanalisationsleitung (Abwasserleitung)
- 150 Richtfunkstrecke mit Bauschutzbereich und Bauhöhenbeschränkung der Deutschen Bundespost

### 1. Begrenzungslinien

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsangaben

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiete
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf hier:
- Schule

GRZ 0.4 u.a. Grundflächenzahl (Höchstwert)
GFZ 0.8 u.a. Geschoßflächenzahl (Höchstwert)

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze festgesetzt

#### 3. Bauweise

- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- o offene Bauweise

#### 4. Erschließungs- und Verkehrsflächen u. a.

Öffentliche Verkehrsfläche (mit Eintragung der Schwenk-, Abstellspuren u. a.)

#### 6. Angaben zur Festsetzung

12,00 m — Maße zur Festsetzung von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen und rechtlichen Zustandes nach Katasterangaben und vollzogenen Aufnahmen bescheinigt.
Essen, den 3. August 1973
Öffentl. best. Verm. Ing.

Für den Entwurf, sowie die Festlegung der neuen Abgrenzungen.
Kettwig, den 18. Juli 1973
techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Stadt vom 6.5.1970 aufgestellt.
Kettwig, den 18. Juli 1973
Stadtdirektor

Dieser Plan in der Fassung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 ab 13.April 1971 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.
Kettwig, den 18. Juli 1973
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch den Rat der Stadt am 18.Febr. 1971 als Satzung beschlossen worden.
Kettwig, den 30. März 1971
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 mit Verfügung vom 26.6.1974 mit 2 Auflagen genehmigt worden.
Düsseldorf, den 23.6. 1974
Landesbaubehörde Ruhr
I.A.
Regierungsbaudirektor

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ist im amtl. Mitteilungsblatt für den Kreis Düsseldorf-Mettmann Nr. 13 vom 15.Juli 1974 veröffentlicht worden.
Dieser Plan liegt ab 15.Jul. 1974 öffentlich aus.
Kettwig, den 22.Jul. 1974
Bürgermeister