

7.2

Ortssatzung

über die Baugestaltung im Bebauungsgebiet zwischen Kemmannsweg,  
verlängerter Thiemannstraße und Schmachtenbergstraße

Auf Grund der §§ 4 und 28 (1) der Gemeindeordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1952 in der Fassung der Bekannt-  
machung der Landesregierung vom 28.10.1952 (GV NW S. 233), des  
§ 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I,  
S. 938) und des § 24 der Baupolizeiverordnung des Verbandspräsi-  
denten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24.12.1938  
(Sonderbeilage zum Amtsblatt der Regierung Düsseldorf 1938,  
Stück 52) in Verbindung mit § 1 der Polizeiverordnung vom 23.12.  
1953 über die Verlängerung der Geltungsdauer der Baupolizei-  
verordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhr-  
kohlenbezirk vom 24.12.1938 (GV NW S. 432) erläßt der Rat der  
Stadt Kettwig zur Herbeiführung einer einwandreien Bebauung in  
dem nachstehend beschriebenen Baugebiet folgende Ortssatzung:

§ 1

B a u g e b i e t

Das Baugebiet wird wie nachstehend beschrieben begrenzt, und  
zwar

- |               |   |
|---------------|---|
| Im Nordosten  | durch die Schmachtenbergstraße von der Einmündung der verlängerten Thiemannstraße bis Schmachtenbergshof,                                   |
| Im Süden      | durch den nördlichen Waldrand und die östl. und nördl. Grenzen der bebauten Grundstücke am Kemmannsweg (ausgewiesenes B II O-Gebiet Nr. 8), |
| Im Westen     | durch die östliche Begrenzung von Kemmannsweg bis zur verlängerten Thiemannstraße des ausgewiesenen Dorfgebietes Nr. 31,                    |
| Im Nordwesten | durch die verlängerte Thiemannstraße bis zur Einmündung in die Schmachtenbergstraße.  |

Die Ausweisung des Geländes sieht folgende Baustufe im Sinne des  
§ 7 A Ziff. 4 der oben genannten Bauordnung vor:

Reines Wohngebiet = B I O - Gebiet.

§ 2

Gesamtgestaltung

Die Parzellierung und Bebauung des Baugeländes erfolgt nach dem  
auf dem Stadtbauplan ausliegenden, in der Ratssitzung vom 12.4.54  
festgesetzten Anschließungs- und Bebauungsplan, der ein Bestand-  
teil dieser Ortssatzung ist.

In dem Baugebiet kommen nur 1½-geschossige Wohnbauten (1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß) in offener Bauweise zur Ausführung. Gebäude auf zwei und mehreren Grundstücken mit gemeinsamer Grundstücksgrenze dürfen nur dann erstellt werden, wenn sie zur gleichen Zeit gebaut werden. Der Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen. Verkaufsläden für den täglichen Bedarf der Bewohner können im Rahmen der Planung gestattet werden. Die Bautiefe der Gebäude darf 12,00 m nicht überschreiten.

In den einzelnen Bauwischen sind eingeschossige Einzelgaragen zugelassen.

Die Reihenfolge der zu bebauenden Grundstücke bestimmt im Rahmen einer städtebaulichen sinnvollen Erschließung des gesamten Baugebietes der Rat der Stadt.

### § 3

#### Stellung der Gebäude

Die Stellung der Häuser, der Abstand von der Straße und den Nachbargrenzen sowie die Firstrichtung haben sich nach dem in § 2 genannten Bebauungsplan zu richten.

### § 4

#### B a u h ö h e

Die äußeren Ansichten der Gebäude sind so auszuführen, daß Flächen und Öffnungen in einem guten Verhältnis zu einander stehen und eine klare architektonische Ordnung bilden.

Die Traufenhöhe von Oberkante Kellergeschoßdecke an gemessen darf 3,00 m nicht überschreiten. Bei Hanglage darf die dem Tal zugekehrte sichtbare Wandfläche eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.

Die Kellerdeckenoberkante hat bei allen Wohnungsbauten nicht höher als 0,40 m über der höchsten Stelle der zu bebauenden Fläche zu liegen.

### § 5

#### B a u k ö r p e r

Der Grundriß muß rechteckig sein. Dabei soll in der Regel die Längsseite mindestens  $\frac{1}{4}$  länger als die Breitseite ausgeführt werden.

### § 6

#### D ä c h e r

Dachgauben werden zugelassen, sie dürfen jedoch eine Länge, die größer als  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge ist, nicht übersteigen. Die Lichte

Höhe der Dachgaube darf nicht mehr als 1,00 m, gemessen in der Fenstersenkrechten, sein. Zwischen Traufen und Fensterbrüstung müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Die Anwendung von Drempeln bis zu einer Höhe von 0,30 m ist zulässig.

Als Dacheindeckung sind dunkle oder engobierte Hohlziegel zu verwenden.

Auf die Ausbildung der Gesimse ist besonderer Wert zu legen. Kastengesimse und unförmige Verkröpfungen sind nicht zugelassen. Es sollen nur gezogene Gesimse zur Ausführung kommen. Eine Einzelzeichnung über die Gesimsausbildung (i.M. 1 : 20) ist den Bauunterlagen beizufügen.

Die Schornsteine müssen am Firs heraustreten.

## § 7

### F e n s t e r

Die Oberkante der äußeren Tür - und Fensteröffnungen soll in der Regel nicht höher als 2,20 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.

## § 8

### A u ß e n w ä n d e

Sämtliche Gebäude sind vor der Gebrauchsabnahme in hellen Tönen zu verputzen bzw. als Ziegelrohbau geschlämmt auszuführen. Spritzputz darf nicht ausgeführt werden. Die Verwendung glasierter oder Glas-Bausteine ist verboten.

Zur wirkungsvollen äußeren Betonung im Baukörper sollen die Haustüren durch eine geeignete Umrahmung hervorgehoben werden. Gemauerte Treppenwangen an den Eingangstreppe sind nicht zulässig.

## § 9

### Einfriedigung - Vorgärten - Begrünung

Die Einfriedigung der Grundstücke zur Straße hin hat grundsätzlich in der Straßenflucht zu erfolgen. Die im Bebauungsplan dargestellten Vorgärten bzw. Schutzstreifen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten oder gärtnerisch zu gestalten.

Die Pflanzungen dürfen die angestrebte städtebauliche Wirkung der Straßenbebauung nicht beeinträchtigen und sollen in der Regel im Vorgartenraum nicht höher als 1,00 m sein.

Das Vorgartengelände ist in der Straßenflucht durch eine 0,80 m hohe Hecke mit Holztor oder Spriegelzaun 1,25 m hoch einzufriedigen, und zwar einheitlich für jeden Straßenabschnitt.

Die seitliche und rückwärtige Begrenzung der Grundstücke hat innerhalb der einzelnen Wohnblocks einheitlich zu erfolgen mit der Maßgabe, daß die rückwärtige Begrenzung als Spriegel- bzw. Drahtzaun, äußerstenfalls 1,25 m hoch, zugelassen wird. Auch bei der Verwendung von Betonpfosten darf die Höhe von 1,25 m nicht überschritten werden.

Andere Einfriedigungen, wie z. B. Holzzäune zwischen Zementpfosten, Mauerwerk oder gemauerten Pfeilern u.a., sind nicht zugelassen.

Der Schnitt der Hecken zur Straße hin muß mindestens jährlich zweimal im Sommer und Herbst vorgenommen werden. Die übrigen Einfriedigungshecken sind jährlich mindestens einmal (Herbst) zu schneiden. Eine gemeinsame Einfriedigung mit dem Grundstücksnachbarn ist zugelassen.

Freileitungen (Licht und Telefon), die nicht unterirdisch verkalbelt werden, sind von der rückwärtigen Gartenseite heranzuführen. Das Aufstellen der Masten neben den Häusern und in den Vorgärten ist nicht zulässig. Im übrigen ist auch im rückwärtigen Gelände die Aufstellung der Maste genehmigungspflichtig. Es sind nur Stabantennen zulässig.

## § 10

### Werbeeinrichtungen

Anbringung, Aufstellung und Änderung von Werbeeinrichtungen (z.B. Geschäftsreklame für Ladenbauten) aller Art unterliegen der bauaufsichtlichen Genehmigung. Sie müssen in der Regel unmittelbar auf ebener Fläche angebracht sein und dürfen Architekturgliederungen nicht überschneiden. Beschriftungen mit ein- oder aufliegenden Buchstaben können zugelassen werden.

Verboten sind:

- a) Werbezeichen und Beschriftungen aller Art an Einfriedigungen, Geländern, Balkonen, Säulen, Masten und Bäumen.
- b) Häufung von Markenschildern.

## § 11

### A u s n a h m e n

Alle Vorschriften dieser Ortssatzung sind zwingend. Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Minister für Wiederaufbau - Außenstelle Essen -.

Daneben bleibt die Baugenehmigungsbehörde befugt, die Herstellung vorschriftsmäßiger Zustände bei Weigerung des Verpflichteten und Handlungen an seiner Stelle auf seine Kosten vornehmen zu lassen.

## § 12

### Schlußbestimmungen

Die nach den Bestimmungen dieser Ortssatzung den Unternehmern, Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern obliegenden Verpflichtungen haben die Eigenschaft öffentlicher Gemeindeabgaben und gehen, falls vor ihrer Erfüllung der Eigentümer wechselt, auf den neuen Eigentümer über.

§ 13

Z w a n g s m i t t e l

Die Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser Ortssatzung regelt sich nach der Polizeiverordnung vom 8. Juni 1954 über Zwangsmittel bei Nichtbefolgung der Ortssatzung über die Baugestaltung im Bebauungsgebiet zwischen Kemmannsweg, verlängerter Thiemannstraße und Schmachtenbergstraße vom 8. Juni 1954.

§ 14

Die vorstehende Ortssatzung tritt einen Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Kettwig, den 8. Juni 1954

Im Auftrage des Rates der Stadt

gez. Körner                      gez. Fiedler  
Bürgermeister                  Ratsmitglied

G e n e h m i g t :

E s s e n , den 10. 12. 1954

Der Minister für Wiederaufbau  
des Landes Nordrhein - Westfalen  
-- Außenstelle Essen -

i. A.

S c h l ö b c k e

Oberregierungs-u.-baurat

Gehört zu Vfg. v. 10.12.54  
Az. St. II VI 1/10 Kettwig

Die vorstehende Satzung ist durch Verfügung des Herrn Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen, Außenstelle Essen, vom 10. Dezember 1954 - St II VI 1/10 Kettwig - mit einigen im Text bereits berücksichtigten Maßgaben genehmigt worden.

Den mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben ist der Rat der Stadt Kettwig durch Ratsbeschluß vom 25. MÄRZ 1955 beigetreten.

Kettwig, den 26. MÄRZ 1955

Der Bürgermeister

*Kemper*

Vorstehende Satzung mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung wird hierdurch öffentlich bekanntgemacht.

Kettwig, den 26. MÄRZ 1955

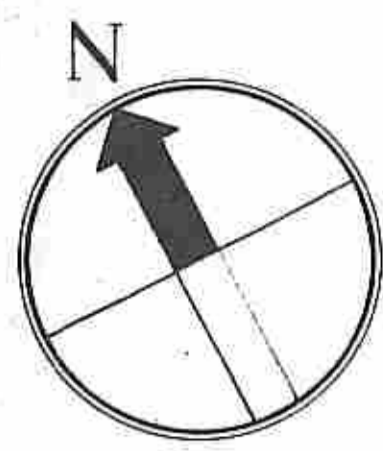
Der Bürgermeister

*Kemper*

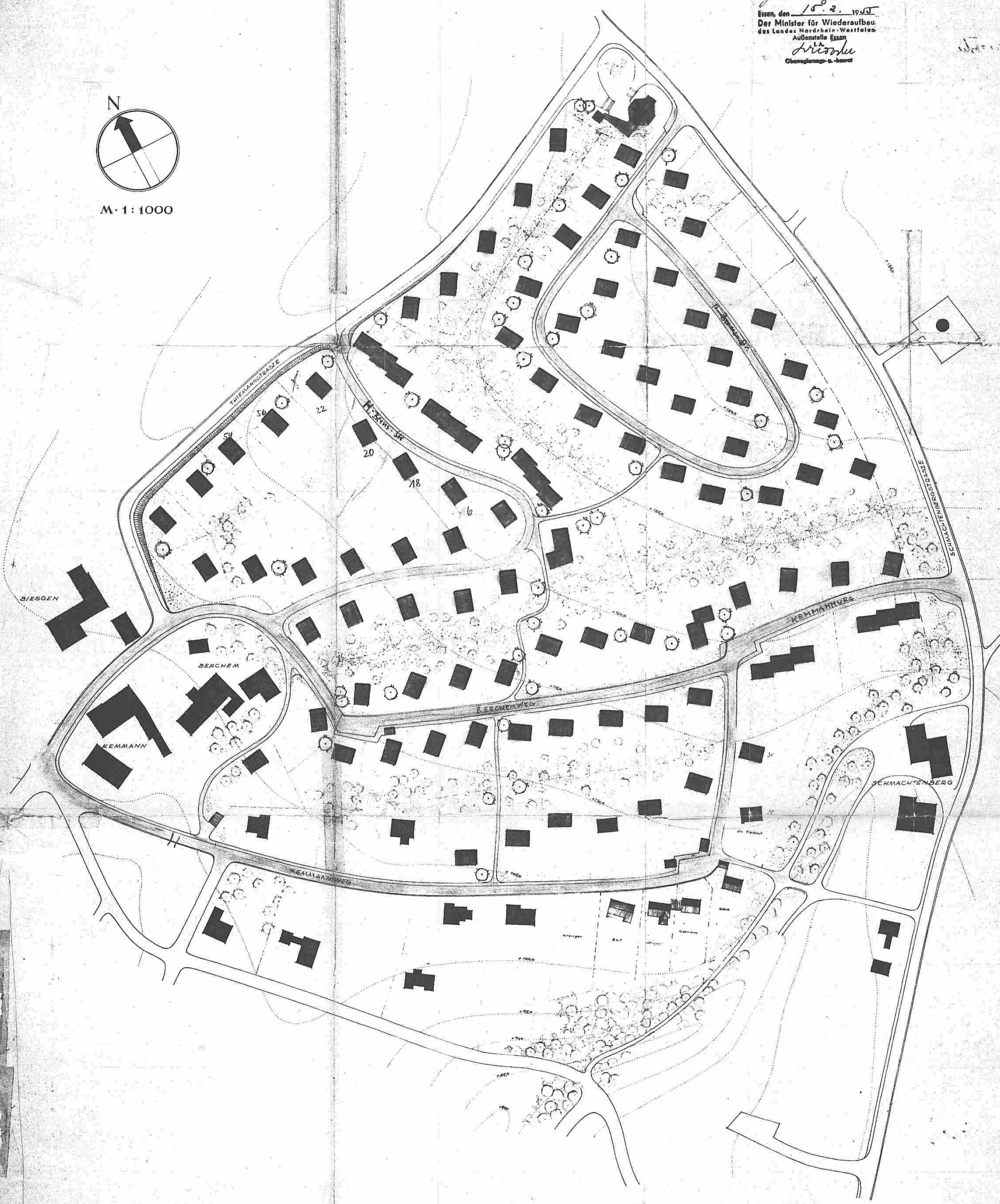
*[Handwritten mark]*

# BEBAUUNG DES GELÄNDES NÖRDLICH DES KEMMANNSWEGES IN KETTWIG

*Genehmigt*  
Essen, den 15. 2. 1951  
Der Minister für Wiederaufbau  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Außenstelle Essen  
*H. H. H. H.*  
Oberregierungsrat



M. 1 : 1000



RING KETTWIGER ARCHITEKTEN  
DER BEAUFTRAGTE  
*A. Kubitz*  
A. KUBITZ / ARCHITECT BDA