Ortssatzung

der Stadt Heiligenhaus

Bebauungsplan Nr. 4 " Birkenweg "

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat aufgrund des § 4 Abs.1 und des § 28 Abs.1g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.1o.1952 in der Fassung vom 28.1o.1952 (GV. NW. S. 283) und aufgrund des § 1o des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) in seiner Sitzung vom 18.7.1961 den Bebauungsplan Nr.4 für das Gebiet " Birkenweg " als Satzung beschlossen.

I. Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Lageplan im Maßstab 1:1ooo (Bebauungsplan).

2. Erläuterungsbericht.

3. Kanalisationslageplan.

4. Straßenlängsschnitt mit Kanalisation für den Birkenweg.

5. Straßenlängsschnitt mit Kanalisation für den Lärchenweg und Ahornweg.

6. Straßenlängsschnitt und Kanalisation für den Akazienweg.

7. Straßenlängsschnitt mit Kanalisation für den Tannenweg.

8. Straßenlängsschnitt mit Kanalisation für den Eichenweg.

II. Wirkung des Bebauungsplanes

Nach § 8 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 BGBl I S. 341 enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindliche Festsetzung der städtebaulichen Ordnung.

Der verbindliche Bebauungsplan hat folgende Wirkung:

A. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Pläne der Gemeinde sind aufgehoben.

B. Vorhandene öffentliche Wege, die im Bebauungsplan nicht mehr als solche ausgewiesen sind, gelten als aufgehoben und eingezogen.

C. Nach § 9 des BBG. sind festgesetzt:

1. Das Bauland - und für das Bauland
   a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
   b) die Bauweise, sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
   c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
   d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
   e) die Flächen für Stellplätze und Garagen,
   f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf.

2. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;

3. die Verkehrsflächen;

4. die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen;

5. die Grünflächen;

6. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

III. V e r f a h r e n

Nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes ist der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher

ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Über die Einwendungen entscheidet die Gemeinde.

Nach § 1o beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung.

Satzungsbeschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. V. mit § 28 GO NW am 18.7.1961 u. 27.3.1962 als Satzung beschlossen.

Heiligenhaus, den 27.3.1962

Bürgermeister

Stadtdirektor

Stadt Heiligenhaus

IV. Beschlüsse und Verfügungen

Diese Ortssatzung mit allen Teilen ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.7.1961 aufgestellt.

Heiligenhaus, den 18.7.1961

Bürgermeister — Stadtverordneter

Diese Ortssatzung mit allen Teilen hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 15.11.1961 bis 15.12.1961 offengelegen.

Heiligenhaus, den 26. Juli 1962

Bürgermeister — Stadtverordneter

Diese Ortssatzung mit allen Teilen wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 27.11.1962 genehmigt.

Düsseldorf, den 27. November 1962

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Diese Ortssatzung mit allen Teilen tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung am 15 FEB. 1963 in Kraft.

Heiligenhaus, den 15 FEB. 1963

Bürgermeister — Stadtverordneter

Teil 2

B e b a u u n g s p l a n Nr. 4
der Stadt Heiligenhaus

Erläuterungsbericht

Ausfertigung Nr. 1 vom 18. 7. 1961

über das Gebiet am " Birkenweg "

--

1. Allgemeines

Das Baugebiet am Birkenweg wird begrenzt von der Abtskücher Straße im Osten, dem Kapellenweg im Norden und Westen, den Parzellen 132, 131 und 13o im Westen und dem Nordring im Süden.

Die Entfernung vom Stadtmittelpunkt beträgt 1,5 km.

2. Flächenausdehnung

Das Gebiet hat eine Fläche von 11,5 ha. Die Verkehrsflächen betragen etwa 1,2 ha.

3. Ausweisung nach dem Ortsbaurecht

Im Leitplan der Stadt Heiligenhaus ist das Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Im Bauzonenplan ist Wohngebiet 1 1/2-gesch. mit offener Bauweise vorgesehen.

4. Wohndichte

Es sind in dem Planungsraum etwa 8o Wohngebäude mit zusammen 14o Wohnungen - 5oo Einwohnern - möglich. Das ergibt bei einer Nettofläche von ca. 1o ha eine Einwohnerdichte von 5o Einwohnern je ha.

5. Parzellengröße und Stellung der Gebäude in den Grundstücken.

Die Mindestgröße der Parzellen beträgt 7oo qm.

Die Lage und Stellung der Gebäude auf den Grundstücken muß den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Die Höhe der Gebäude ist durch die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl festgelegt.

Die bebaubare Grundstücksfläche beträgt 3/1o der Gesamtgrundstücksfläche.

6. B a u f o r m

Die Dachneigung der 1-gesch. Wohnhäuser beträgt nach der Ausweisung im Bebauungsplan 25°.

Die 1 1/2-gesch. Häuser erhalten eine Dachneigung von ca. 47°.

Es kommen nur Häuser mit Satteldach zur Ausführung.

Dachaus- und -aufbauten bei den Dächern mit 25° Neigung sind nicht erlaubt. Bei den Dächern mit 47° Neigung dürfen Dachaufbauten 1/3 der Dachlänge einer Traufenseite nicht überschreiten.

Der Abstand vom Ortgesims muß mindestens 2 m betragen.

Der Sockel darf an der Straßenseite im Durchschnitt nicht höher als 25 cm sein.

Bei den Traufen sind nur Sparrengesimse zulässig.

Drempel sind nur bei den 1 1/2-gesch. Häusern und nur bis zu maximal 5o cm Höhe gestattet.

Wird eine Gruppe von mindestens 3 Bauten in einheitlich wirkender Baugestaltung geplant, so können Ausnahmen von den bindenden Vorschriften der Baukörpergestaltung und des Materials zugelassen werden.

7. M a t e r i a l

Die Außenwände sollen entweder hellen Außenputz erhalten oder mit hellem Verblendmaterial oder mit Holz verkleidet werden.

Die Schornsteinköpfe sind in nicht verputztem Klinkerstein ohne vorstehendes Gesims auszuführen.

Als Dachziegel sind zugelassen Hohlpfalzziegel oder Spezialflachdachpfannen dunkelbraun-engobiert, desgl. Schieferdächer.

8. F a r b g e b u n g

Die Wahl der Farbe der Außenflächen bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung ist in jedem Falle vor Beginn der Außenputz- oder Anstricharbeiten einzuholen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann vor ihrer Entscheidung das Ansetzen von Farbmustern verlangen.

Für Dachziegel ist nur dunkelbraun-engobiert zugelassen.

9. Vorgarten und Einfriedigung

Die Bepflanzung der Vorgärten und ihre Einfriedigung ist genehmigungspflichtig.

Die Zäune sind in der im Bebauungsplan angegebenen Flucht anzuordnen.

X Bei Vorgartentiefen unter 7 m sind die Vorgartenzäune in der Regel auf die Gebäudeflucht zu setzen, während bei größeren Vorgartentiefen die Umzäunung auf der Straßenfluchtlinie zugelassen werden kann.

X Vorgarteneinfriedigungen dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten.
Es sind zugelassen Holzzäune und Sockelmauerwerk bis zu 3o cm Höhe.

X Einfriedigungen hinter der Bauflucht auf der seitl. und hinteren Nachbargrenze können bis zu einer Höhe von 1,25 m aus Holz oder Maschendraht erstellt werden.

Einfriedigungen aus Mauerwerk über 3o cm hinaus und Schilfmatten oder ähnl. Material sind nicht zugelassen.

1o. G a r a g e n

Kraftwageneinstellräume können Flachdächer erhalten, soweit eine vorhandene Anschlußbebauung nicht eine andere Dachform erfordert.

11. Entwässerung

Die Grundstücke sind an die Kanalisation anzuschließen. Siehe Kanalplan.

12. Straßenbau

Die Straßenprofile sind wie folgt vorgesehen:
Wohnsammelstraße:
(Birkenweg) 1o m Gesamtbreite = 6 m Fahrbahn; beidseitig 2 m Bürgersteig.

Wohnstraßen: 8 m Gesamtbreite; 2 m Bürgersteig, 5,5o m Fahrbahn und o,5o m Rammstreifen.

Wohnwege: 5 m und 3 m Breite.

Das einseitige Quergefälle wird durch eine Flußrinne aufgenommen, die optisch einen Schutzstreifen abgrenzt, ohne die Fahrbahn zu verengen.
Alle Straßen erhalten eine Schwarzdecke aus Asphaltfeinbeton auf folgendem Unterbau:

ca. 3oo - 4oo kg/qm Schüttpacklage aus unsortierter Hochofenschlacke, 25 - 3o cm stark.

ca. 8o - 1oo kg/qm Kleinschlag aus Kalksteinschotter 1o - 12 cm stark.

ca. 3o - 6o kg/qm Teersplitt 5/15 mm.

Die Wohnsammelstraße erhält beiderseitig einreihige Rinnen aus Großpflastersteinen, die in Beton verlegt werden und Hochbordabgrenzung im Format 12/15/25 cm aus Kunstbordsteinen, die auf einem durchgehenden Bankett aus Beton i.M. 1:8 mit einer hochgeschobenen Rückenstütze verlegt werden.
Flußrinne und Bordsteine werden mit Zementschlämme vergossen bzw. verfugt.

Die Bürgersteige werden im Endausbau mit Gehwegplatten aus Kunststeinmaterial im Format 4o/4o/5 cm auf einem Zementkalkmörtelbett und einer ca. 2o cm starken Kiessandbettung verlegt und eingeschlämmt.

Die Wohnstraßen werden ausgebaut wie vor.

Die Wohnwege erhalten einen leichteren Unterbau.

Sonst wie vor.

13. Kostenaufstellung

Freilegungskosten	1oo.ooo,-- DM
Straßenausbaukosten	27o.ooo,-- DM
Straßenkanäle	14o.ooo,-- DM
Gas- und Wasserversorgung	5o.ooo,-- DM
Anpflanzungen und Sonstiges	2o.ooo,-- DM
Gesamtkosten:	58o.ooo,-- DM

14. Zeitliche Durchführung

Das Baugebiet befindet sich in der Entwicklung. Es sind bereits 4p % der möglichen Bauvorhaben durchgeführt.

Die Grundstücke sind nahezu alle an private Interessenten verkauft worden.

Es ist anzunehmen, daß die Bebauung in 2 Jahren völlig abgeschlossen ist.

- -

Diese Erläuterungen sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Heiligenhaus.

Heiligenhaus, den 18. Juli 1961

Der Stadtdirektor

Stadtbauamt
Stadtbaurat

Beschlüsse und Verfügungen

Diese Ortssatzung mit allen Teilen ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.7.1961 aufgestellt.

Heiligenhaus, den 18.7.1961

Bürgermeister

Stadtverordneter X

- - -

Diese Ortssatzung mit allen Teilen hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 15.11.1961 bis 15.12.1961 offengelegen.

Heiligenhaus, den 26. Juli 1962

Bürgermeister

Stadtverordneter X

- - -

Diese Ortssatzung mit allen Teilen wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 27.11.1962 genehmigt.

Düsseldorf, den 27. November 1962

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

- - -

Diese Ortssatzung mit allen Teilen tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) mit [illegible] ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung am 15 FEB. 1963 in Kraft.

Heiligenhaus, den 15 FEB. 1963

Bürgermeister

Stadtverordneter