

Bebauungsplan Nr. 9 "Unterilp" der Stadt Heiligenhaus

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausfertigung Nr.

1. Allgemeines

Das Baugebiet Unterilp wird begrenzt; "Im Norden vom Bahnkörper Heiligenhaus - Kettwig, im Osten von der Ruhrstraße, im Süden von der Hüsseler Straße und im Westen von den Parzellen 183 und 184 in Flur 10 der Gemarkung Hasselbeck."

Die Entfernung vom Stadtmittelpunkt beträgt 2,5 km.

2. Flächenausdehnung

Das Gebiet hat eine Fläche von 24 ha.

3. Ausweisung nach dem Ortsbaurecht

Im Leitplan der Stadt Heiligenhaus ist das Gebiet noch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im bereits offengelegten Flächennutzungsplan (der sich z. Zt. im Verfahren befindet) ist Wohngebiet 1 bis 8-geschossig vorgesehen.

4. Wohndichte

Im Planungsraum sind 950 Wohnungen vorgesehen. Sie werden aufgeteilt in etwa 200 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 750 Wohnungen in Miethäusern.

8. Farbgebung

Die farbliche Gestaltung des Anstrichs, des Putzes, der Verblendung und der Dacheindeckung bedarf der Genehmigung.

Die Genehmigung ist in jedem Fall vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

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

9. Vorgarten und Einfriedigung

Einfriedigungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 der BauO NW. Sie sind genehmigungspflichtig. Die Einfriedigungen können nur in der im Bebauungsplan angegebenen Flucht errichtet werden. Bei Vorgartentiefen unter 7 m sind die Vorgartenzäune in der Regel auf die Gebäudeflucht zu setzen, während bei größeren Vorgartentiefen die Umzäunung entlang der Straßenfluchtlinie zugelassen werden kann. Vorgarteneinfriedigungen dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

10. Garagen

Garagen müssen Flachdächer erhalten und sich in ihrer Gestaltung den Wohnbauten anpassen. Soweit Garagen in den Hang hineingebaut werden, sind ihre Dachflächen mit Rasen zu überdecken.

11. Entwässerung

Die Grundstücke sind unter Beachtung der speziellen Vorschriften an die Kanalisation anzuschließen.

12. Straßenbau

Die Straßenprofile sind wie folgt vorgesehen:

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Table with 2 columns: Category and Area (ha). Rows include: Reine Wohngebiete: ca. 15,5 ha; Öffentliche Gebäude: 1,5 ha; Läden u. Geschäfte: 0,5 ha; Verkehrsflächen: 5,0 ha; Öffentliche Grünflächen: 1,5 ha; insgesamt: 24,0 ha.

Table with 2 columns: Category and Density. Rows include: Nettowohndichte: 210 Einwohner je ha; Bruttowohndichte: 140 Einwohner je ha.

5. Parzellengröße und Stellung der Gebäude in den Grundstücken.

Die Mindestgröße der Parzellen für Wohngebiete beträgt 200 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 Geschoszahl zwingend festgelegt.

6. Bauform

Im gesamten Planungsbereich werden nur Flachdächer ohne vorstehendes Gesims zugelassen. Der Sockel darf an der Straßenseite in der Regel nicht höher als 25 cm sein.

7. Material

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

Für Seitenwände kann eine Verkleidung mit ziegel- oder dunkelfarbigem Material zugelassen oder vorgeschrieben werden.

Wohnsammelstraße

Table with 2 columns: Component and Width. Rows include: Moselstraße: 11 m Gesamtbreite; aufgeteilt in: 0,5 m Rammstreifen, 6,00 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen, 2,50 m Bürgersteig.

Wohnstraßen

Table with 2 columns: Component and Width. Rows include: aufgeteilt in: 8,00 m Gesamtbreite, 2,00 m Bürgersteig, 5,50 m Fahrbahn, 0,50 m Rammstreifen.

Wohnwege

3,00 - 5,00 m Breite

Alle Straßen erhalten eine Schwarzdecke aus Asphalt - Feinbeton auf folgendem Unterbau:

- ca. 300 - 400 kg/qm Schüttpacklage aus unsortierter Hochofenschlacke, 25 - 30 cm stark.
ca. 80 - 100 kg/qm Kleinschlag aus Kalksteinschotter 10 - 12 cm stark.
ca. 30 - 60 kg/qm Teersplitt 5/15 mm.

Die Wohnsammelstraße und die Wohnstraßen erhalten beiderseitig einreihige Flußrinne aus Großpflastersteinen und Hochbordabgrenzungen aus Kunstbordsteinen im Format 12/15/25 cm, die auf einem durchgehenden Bankett aus Beton MV. 1 : 8 mit einer hochgezogenen Rückenstütze verlegt werden.

Flußrinne und Bordsteine werden mit Zementschlämme vergossen bzw. verfügt.
Die Wohnwege erhalten einen leichteren Unterbau als die Wohnstraßen.

Die Bürgersteige werden im Endausbau mit Gehwegplatten aus Kunststeinmaterial im Format 40/40/5 cm auf einem Zementkalkmörtelbett und einer ca. 20 cm Kiessandbettung verlegt und eingeschlämmt.

13. Feuerungsanlagen

Im gesamten Planungsbereich werden flüssige Brennstoffe nicht zugelassen, um eine Gefährdung der Wasserversorgung der Stadt Heiligenhaus auszuschließen.

14. Zeitliche Durchführung

Die Aufschließungsarbeiten für den 1. Bauabschnitt mit ca. 300 Wohnungen werden im Herbst 1962 begonnen.

Die Bauarbeiten für den 1. Bauabschnitt werden 1963, für den 2. Bauabschnitt 1964 und für den 3. Bauabschnitt 1965 fertiggestellt.

75 % des Planungsgebietes befinden sich in städt. Besitz.

* * *

Diese Erläuterungen sind Teil der Ortssatzung Bebauungsplan Nr. 9 "Unterilp".

Heiligenhaus, 17. Dez. 1963



Fuhr
Bürgermeister

Aufstellung

Aufstellung und Offenlegung dieses Satzungsentwurfes sind von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) des BBauG am 11. 12. 1962 beschlossen worden.

Heiligenhaus, 11. 12. 1962
Der Stadtdirektor
Joachim
Bürgermeister *Fuhr*

Offenlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21. 12. 1962 hat dieser Entwurf der Ortssatzung mit allen Teilen gem. § 2 (6) des BBauG in der Zeit vom 15. 1. 1963 bis 15. 2. 1963 öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, 15. 2. 1963
Der Stadtdirektor
Joachim

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat diese Ortssatzung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken gem. § 10 des BBauG in Verbindung mit § 28 der Gemeindeordnung für das Land NW am 17. 12. 1963 beschlossen.

Heiligenhaus, 17. 12. 1963
Der Stadtdirektor
Joachim
Bürgermeister *Fuhr*

Genehmigung

Diese Satzung ist gem. § 11 BBauG und 103 BauO NW mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, 25. VI. 64

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



Fischer

Inkrafttreten

Gem. § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 1. 10. 64 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am 1. 10. 64 rechtsverbindlich geworden.

Heiligenhaus, d. 1. 10. 64



Fuhr
Der Bürgermeister