

Bebauungsplan I

der Gemeinde Porselen für das Gebiet "Im Rötgen".

Auf Grund

- a) des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21./28.10.1952 (GVBl. NW. 1952 S. 269 und S. 283),
- b) der §§ 8 - 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341),
- c) des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962 (GVBl. 1962, S. 373 ff.),
- d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 (BGBl. I 1962, S. 429 ff)

wird gemäß Beschluß der Gemeindevertretung Porselen vom 14. 8. 1963 der Bebauungsplan I mit nachfolgenden Festsetzungen als Ortssatzung erlassen:

§ 1

Das von der Satzung betroffene Gebiet ist im zeichnerischen Teil des Planes braun umrandet und umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser Umrandung.

§ 2

Die bezeichneten Grundstücke bilden ein "Allgemeines Wohngebiet".

Die Parzelle Flur 1, Nr. 187 sowie die in das Planungsgebiet hineinragenden Teile der Parzellen Flur 1, Nr. 180 und Nr. 207 sind dem örtlichen Verkehr dienende öffentliche Straßen.

§ 3

Für die Bebauung ist ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Anzahl der für jedes Baugrundstück zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planes.

Für eingeschossige Häuser beträgt die Geschoßflächenzahl 0,4, für

zweigeschossige Häuser 0,7. Die Grundflächenzahl ist für alle Grundstücke 0,4.

§ 4

Für das gesamte Plangebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben.

§ 5

- (1) Baugrenze ist die im zeichnerischen Teil des Planes festgelegte rote Linie.
- (2) Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaße kann zugelassen werden.

§ 6

Die Bebauungstiefe wird durch die grüne Linie im zeichnerischen Teil des Planes abgegrenzt. Ihr Verlauf ist durch Maßeintragungen in der Zeichnung ersichtlich. § 5, Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 7

Die mit (D) gekennzeichneten Grundstücke sind ausschließlich mit Doppelhäusern zu bebauen.

Grenzen mehr als zwei entsprechend bezeichneter Doppelhausgrundstücke aneinander, so sind die durch das Verbindungszeichen  gekoppelten Grundstücke jeweils gemeinsam zu bebauen.

§ 8

An den Hauptgebäuden muß die Traufseite mindestens die 1,25-fache Länge der Giebelseite aufweisen.

An einem Vordergebäude ist jeweils nur ein Anbau gestattet.

Die Oberkante-Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,70 m über Straßenkrone liegen.

§ 9

Die Aufstellung von Baracken oder Behelfsbauten auf den Baugrundstücken ist unzulässig.

§ 10

Baugestaltung

a) Außenwände

Für die Außenwände ist die Verwendung von Ziegelsteinen oder von verputztem Mauerwerk statthaft. Ziegelsteinwände sind dabei glatt und ohne Farbzusätze zu verfugen. Farbanstriche und Farbtöne von Putz, Holzwerk oder Metall bestimmt im Benehmen mit dem Eigentümer die Baugenehmigungsbehörde.

Die straßenseitige Sockelhöhe darf nicht über die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses hinausreichen.

Regenabfallrohre dürfen nur an der Traufseite angebracht werden.

b) Dächer

Die Dachneigung darf bei zweigeschossigen Häusern nicht mehr als 30° betragen. Bei eingeschossigen Häusern muß sie zwischen 48° und 53° liegen.

Zelt- und Mansarddächer sind nicht erlaubt.

Die geschlossene Wirkung eines Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Bei demselben Dach kann daher nur eine Form von Dachaufbauten Verwendung finden. Sie ist in Baustoff und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

Einfenstrige Dachaufbauten müssen ein stehendes Verhältnis aufweisen. Kastengesimse sind nicht zugelassen.

c) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind möglichst gleichzeitig zu errichten.

Ihr Äußeres ist in Form, Baustoff und Farbe aufeinander abzustimmen.

Wird aus zwingenden Gründen eine Hälfte vorgezogen, ist der Ersterbauer verpflichtet, die Giebelwand zum Nachbargrundstück zu verputzen oder zu verblenden, falls der Nachbar innerhalb eines Jahres

nicht mit dem Bau seines Hauses begonnen hat oder glaubhaft gemacht wird, daß ein solcher Baubeginn unmittelbar bevorsteht.

d) Einfriedigungen und Vorgärten

Die Einfriedigung der Vorgärten muß straßenabschnittsweise einheitlich erfolgen.

Verputztes Mauerwerk, Beton, Gasrohre oder dergleichen sind nicht zugelassen. Maschendrahtzäune müssen mit Hecken bepflanzt werden. Es wird empfohlen, Hecken, Spriegelzäune, gefugtes Mauerwerk oder unverputztes Bruchsteinmauerwerk zu verwenden.

Die Höhe der Einfriedigung darf straßenwärts und im Bauwich das Maß von 1,00 Meter für Hecken und Spriegelzäune nicht überschreiten. Mauerwerk darf nicht höher als 0,40 Meter ausgeführt werden.

Nicht zulässig ist ferner das Aufstellen von Miniaturbauwerken und dergleichen in den Vorgärten. Kleinliche Wegeaufteilungen und das Einfassen von Beeten mit Flaschen, Zementsteinen und ähnlichem sind ebenfalls zu unterlassen.

e) Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen aller Art müssen sich in Maßstab, Farbe und Werkstoff dem Haus- und Straßenbild anpassen, wobei eine aufdringliche Wirkung zu vermeiden ist.

Alle Werbeeinrichtungen haben sich auf das Erdgeschoß des Hauses bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken. Dächer, Einfriedigungen, Bäume und Masten sind von ihnen freizuhalten.

Alle Arten von Lichtwerbung sind verboten. Im übrigen wird auf § 15 Ziffer 4 der Bauordnung verwiesen.

§ 11

Der Bau von Kleingaragen auf der benachbarten Grundstücksgrenze ist gestattet.

Alle Garagenbauten sind aus massivem Mauerwerk herzustellen.

Die Verwendung von Wellblech und sonstigem Kunststoff ist nicht gestattet.

Die äußere Gestaltung der Garagenbauten hat sich dem Hauptgebäude anzupassen.

Rampen von Kellergaragen sind in Vorgärten unzulässig.

§ 12

Die Bestimmungen dieser Satzung sind zwingendes Recht. § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

§ 13

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung gilt für die Androhung und Festsetzung von Geldbußen § 101 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Jedoch kann bei Vorsatz nur eine Geldbuße bis zur Höhe von 1.000,-- DM, bei Fahrlässigkeit bis zur Höhe von 500,-- DM angedroht und festgesetzt werden.

§ 14

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft

Porselen, den 14. August 1963

Der Bürgermeister:



Bebauungsplan I der Gemeinde Porselen.
=====

Begründung

Allgemeines, Ausgangssituation

Für die Gemeinde Porselen ist durch Beschluß der Amtsvertretung am 27. 2. 1961 eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten sowie die Regelung und Gestaltung der Bebauung in der amtsangehörigen Gemeinde Porselen erlassen und im Amtsblatt der Regierung am 5. 6. 1961 bekanntgemacht worden. Zu dieser Verordnung gehört ein Bauzonenplan, der die für die Bebauung freigegebenen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes ausweist. Im Hinblick auf das seinerzeit in der Ausführung begriffene Flurbereinigungsverfahren P 54 sind die Grenzen des Baugebietes sehr eng gehalten worden und lassen für größere Ansiedlungen keinen Raum. Vorgesehene Erweiterungen sind jedoch schon angedeutet und finden ihren Niederschlag in der Ausweisung von Reservebaugebieten.

Nach Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens sind die Reservebaugebiete so parzelliert worden, daß die städtebauliche Planung und daran anschließend die Erschließung vorgenommen werden kann. Um die geordnete Entwicklung in diesem neuen Gebiet zu sichern und eine dem Ortsbild angepaßte Bebauung zu erreichen, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Baugebiet "Im Rötgen" einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage. Bisher wurde es als Wiesen bzw. Weidland genutzt. Es ergänzt die alte Bebauung sinnvoll und ermöglicht die Verbindung der Versorgungsleitungen an ihren Endpunkten (Ringleitung). Zusammen mit den in der Ortslage noch freien Baulücken wird durch die Freigabe dieser 34 Baugrundstücke der Bedarf an Bauland in Porselen für 5 - 10 Jahre

gedeckt werden. Der augenblickliche Bestand an Wohngebäuden ist rd. 200.

Die bauliche Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude sowie die Geschößzahlen sollen sich im dörflichen Rahmen halten. Deswegen sind nur 2- bzw. 1-geschossige Häuser statthaft. Es ist damit zu rechnen, daß fast alle Parzellen für die Errichtung von Eigenheimen in Anspruch genommen werden, womit der Bau von Mietwohnungen nicht ausgeschlossen sein soll. Den Bedürfnissen und Wünschen der Bevölkerung entsprechend sind für die letzte Häuserzeile vor dem Außengebiet (Westen) 1-geschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen.

Planinhalt

Bei der Besiedelung der neuen Bauflächen reichen die vorhandenen öffentlichen Anlagen (Schule, Kirche, Wasserversorgung) aus. Für eine Transformatorstation wird ein Platz außerhalb des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nähe vorgesehen. Eine zentrale Abwasserbeseitigung besteht im Augenblick nicht, ist jedoch vorgesehen und genehmigt. Mit der Ausführung kann in Kürze gerechnet werden. Neben den örtlichen Verkehrsflächen, die bereits durch die Flurbereinigung als solche ausgewiesen und im Besitz der Gemeinde sind, brauchen keinerlei Grundstücke oder Grundstücksteile für besondere Zwecke verfügbar gehalten werden. Das gesamte Plangebiet ist rd. 33.630 qm groß. Davon entfallen auf Baugrundstücke rd. 30.700 qm, während der Rest für Verkehrsflächen benötigt wird. Bei den vorgesehenen Geschößflächenzahlen von 0,7 für 2-geschossige und 0,4 für 1-geschossige Bebauung beträgt die Summe der Geschößflächen 18.900 qm.

Für die Erschließung ist nach Erfahrungswerten mit folgenden Kosten zu rechnen:

800 m ³	Anschüttung	à 5,-- DM =	4.000,-- DM
2.100 m ²	Unterbau	à 7,50 DM =	15.750,-- DM
1.020 m	Bordsteine	à 11,-- DM =	11.220,-- DM
1.020 m	Rinnen	à 10,-- DM =	10.200,-- DM
24	Sinkkästen u. Anschlußltg.	à 180,-- DM =	4.320,-- DM
2.100 m ²	Fahrbahnbefestigung	à 8,50 DM =	17.850,-- DM
1.000 m ²	Gehwege	à 14,-- DM =	14.000,-- DM
12	Straßenlampen	à 200,-- DM =	<u>2.400,-- DM</u>
			79.740,-- DM
	zur Aufrundung		<u>260,-- DM</u>
			80.000,-- DM =====

Von diesem Betrag übernimmt die Gemeinde 10 % = 8.000,-- DM, so daß 72.000,-- DM als Anschließungskosten auf die Geschoßfläche von 18.900 qm zu verteilen sind. Die Belastung je qm Geschoßfläche beträgt demnach $72.000,-- \text{ DM} : 18.900 = 3,81 \text{ DM}$. Für die Erhebung der Erschließungsbeiträge ist eine besondere Satzung beschlossen. Die Ermittlung der Kosten erfolgt nach Einheitssätzen aufgrund vergleichbarer Erschließungsanlagen. Es wird für das gesamte Gebiet gemeinsam abgerechnet.

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bedürfen nur einer geringfügigen Erweiterung. Die hierdurch anfallenden Kosten belasten die Grundstückseigentümer nicht. Lediglich die Herstellung des Hausanschlusses ist vom Eigentümer zu bezahlen.

Die Errichtung einer Kläranlage ist vorgesehen. Der Hauptsammler für das Mischwasser ist bereits verlegt, die Nebensammler sollen innerhalb des Baugebietes in Kürze hergestellt werden. Damit sind die Voraussetzungen zum Ausbau der Straßen geschaffen.

Zum Planinhalt ist noch zu vermerken, daß entsprechend dem dörflichen Charakter der Gemeinde auf weitergehende Festlegungen und Bestimmungen

hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke verzichtet wird. Die Festlegung der Baugrenze, der Bautiefe sowie der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl dürfte zur Sicherung einer geordneten Entwicklung ausreichen. Da die für die Bebauung vorgesehenen Parzellen bereits ihrer zukünftigen Verwendung entsprechend zugeschnitten sind, erübrigt sich auch die Festlegung von Mindestgrößen.

Voraussichtliche Entwicklung in der Gemeinde

Außer einem mittleren und einem kleinen Betrieb der Schuhindustrie sind keine nennenswerte Gewerbebetriebe im Ort vorhanden. Ein Teil der Einwohner findet seine Beschäftigung in der naheliegenden Chemieindustrie. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind in ihrer Zahl in den letzten Jahren stark zurückgegangen und dürften sich weiter bis auf etwa zehn reduzieren. Nach Durchführung des Bebauungsplanes und Schließen der Baulücken wird die Bevölkerungszahl von ca. 950 auf 1.200 ansteigen können. Entsprechend der Struktur der Gemeinde ist in den nächsten fünf bis zehn Jahren mit einer stärkeren Entwicklung nicht zu rechnen. Die Größe des Gemeindegebietes beträgt 300 ha, die Gesamtgröße des Baugebietes unter Einschluß der Flächen dieses Bebauungsplanes rd. 22 ha.

Oberbruch,
Porselen, den 14. August 1963

Der Planer:

Bauamtman.

Der Amts- und Gemeindedirektor: