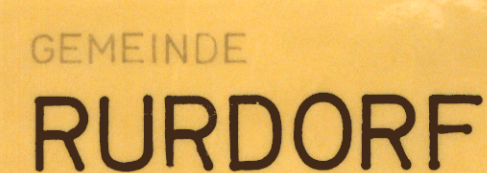


Bebauungsplan Rurdorf Nr. 2,
Anderung Nr. 1
Bebauungsplan Rurdorf Nr. 3



GRENZEN, BAUINIEN UND STRASSENREGENZUNGEN	
FLURGRENZE	UNVERÄNDERTE SENBEGRENZE
FLURSTUKSGRENZE	NEUE STRASSE
BAUGRENZE	ZUNGSSELNIE
BEBAUUNGSTIEFE	NEUE BAULINIE
GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES	ZUNGSSELNIE
NEUE EIGENTUMSGRENZE	NEUE STRASSE
TEILUNGSSCHENNA	NEUE BAULINIE
NACHRICHTLICH	NEUE STRASSE
	BAUINIEN

GRÜNFLÄCHEN

OFFENTL. ZU
BESITZ ERWERBEN

23	GRÜNFLÄCHEN
53	DAS UND
	GRÜNFLÄCHEN

VORH. GEPL.

33	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
----	------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTL. ZU
BESITZ ERWERBEN

124	34	VERKEHRSFLÄCHE
24	3	PARKFLÄCHE

PRIVATE
VERKEHRS- UND

BAULICHE ANLAGEN		
BAUWEISE	BEST.	GEPL.
GARAGE		

GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE

BAUGEB. ÜBERBAUB. FLÄCHE

WS	54	_____
WR	30	_____
WA	36	_____
MD	39	_____
MI	30	_____
MK	45	_____

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

DORFGEBIET

BAUGEB. ÜBERBAUB. FLÄCH.	
GE	39
GI	37
SW	56
SO	53

BAUWEISE UND BAULICHE NUTZUNG

BAUWEISE	OFFENE BAUWEISE
o	_____
g	_____
BAUL. NUTZUNG:	
I II III IV	GESCHOSSZAHL _____
GRZ	_____
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL _____
BMZ	_____

GESCHOSSZAHLEN SIND VERBINDLICH

ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT, DASS DER
GEGENWÄRTIGE ZUSTAND (PLANUNTERLAGE)
GEOMETRISCH RICHTIG UND TOPOGRAPHISCH
VOLLSTÄNDIG DARGESTELLT IST

Grafisch

L-Graf, den 6. Aug. 1965

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
ARCHITEKTURBÜRO
DIPLOM. H. JANSSEN
DIPLOM. B. KÜPPERS
AACHEN ROLANDSTRASSE 18

MIT GENEHMIGUNG DES LANDES
VERMESSUNGSAMTES NORDRHEIN-
WESTFALEN VOM 26. KONT.
NR. VERVIELFÄLTIGT DURCH
DIPLOM. JANSSEN.

DER RAT DER GEMEINDE RUDORF hat in seiner
SITZUNG VOM 19. 6. 1960 (11. JUNI) (6) BE-
SCHLOSSEN, DEN
REBAUUNGSPLAN N° 2 AUFZUSTELLEN UND OFFENZ-
LEGEN.

DIESER BEWAHRUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT
SEINEN ANLAGEN GEMÄSS § 2 (5) BRAUG. VOM 2
9.1960 (BGBl. 1960 S. 341) IN DER ZEIT VOM 22.3.
BIS ZUM 21.7.1965 OFFENGELEGEN.

K. W. Müller
AMTSDIREKTOR

DIESER BEWAUNUNGSPLAN IST REMAS 6110 BEWAUNUNG
VOM 23.6.1960 (BES. 10.5.1960) DURCH BESCHLUSS
DES RATES VOM 10.5.1965 ALS SATZUNG BESCHLOS-
SEN WORDEN.

Hosny Hassan
BÜRMESTER

Wagdy
RATSMAN

Kilwa
AMTSDIREKTOR

DIESER BEHALTUNGSPLAN IST GEM.
§ 11 BBAUG VOM 27.6.1960 (BGBl.
S. 341) MIT VERFÜGUNG VOM 17.8.
AKTENZEICHEN NR. 1 GENEH-
WORTEN A2-3434-282-1887/
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT.
IM ALF



28.10.60

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §
BBAUG. VOM 23.6.1960 (BOBL 1960 S. 341)
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 9. 5. 1961
ALS SATZUNG RECHTSVERBÄNDLICH GE-
WORDEN.

[Handwritten Signature]

AMTS DIREKTOR

GEMARKUNG:	FLUR:	MASSTAB:
RURDORF	3	1:1000

Original

Begründung

zum Bebauungsplan Rurdorf Nr. 2 vom 10.5.1965

I.

Der Bebauungsplan Rurdorf Nr. 2 legt in farblicher Kennzeichnung und Beschriftung u.a. fest:
Art und Mass der baulichen Nutzung,
Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen,
Grundstücke für besondere Anlagen und den Gemeinbedarf,
Flächen, die von einer Bebauung freizubehalten sind,
bauliche Beschränkungen, Sicherungs- und Schutzbereiche,
Grundstücke mit einem Vorkaufsrecht der Gemeinde,
Grenzen des Geltungsbereiches.

II.

Als Planungsgrundlage wurde eine topografisch ergänzte Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 des Katasteramtes Jülich benutzt.

Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sind auf der Plangrundlage bescheinigt.

Entwurf und Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgen durch das Architekturbüro Dipl.Ing. H. Janssen und Dipl.Ing. B. Küppers in Aachen, Rolandstr. 18.

III.

Es werden vier Ausfertigungen des Bebauungsplanes hergestellt und wie folgt verteilt:

Ausfertigung Nr. 1: Amtsverwaltung	
" 2: Gemeinde	
" 3: Kreisverwaltung	
" 4: Regierungspräsident in Aachen	

Bei etwaigen Abweichungen der Darstellung sind die Festlegungen der Ausfertigung Nr. 1 maßgebend.

IV.

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen des § 30 BBauG. neben den Inhalten gem. § 9 BBauG und soll eine geordnete Bebauung und eine wirtschaftliche, nach städtebaulichen Gesichtspunkten geplante Erschließung sicherstellen.

Er dient als Grundlage für die Erschließungsmaßnahmen und die Durchführung der Bodenordnung im Plangebiet.

Für die Durchführung solcher Bodenordnungsmaßnahmen sind die Teile IV und V des BBauG maßgebend.

V.

Für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gilt die "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBI. S. 429) sofern im Bebauungsplan andere Festsetzungen nicht getroffen wurden.

Die in den §§ 2 - 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen haben hier allgemein Gültigkeit, soweit die Zi-genart des Baugebietes gewahrt bleibt.

VI.

(Ein Verzeichnis der Grundstücke, ihrer Größen und der Eigentümer ist in der Anlage beigelegt.)

Eine Schätzung der Kosten, die der Gemeinde durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, ist in der Anlage beigelegt.

Dabei sind diejenigen Kosten nicht angeführt, die durch Gebäudewert, Nutzungsentschädigung und dergleichen solcher Grundstücke entstehen, die von Veränderung der Baulinie oder Straßengrenzungsline betroffen werden.

Diese Werte können erst bei Durchführung der jeweiligen Maßnahme ermittelt werden.

VII.

Für die Ermittlung und Erhebung der Erschließungskosten gilt Teil VI des BBauG.

VIII.

Versorgungsträger im Planungsgebiet sind für die Wasserversorgung der Wasserleitungszweckverband Linnich-Land und für die Stromversorgung die Rhein. Licht- und Kraftwerke.

Bis zur Fertigstellung der Ortskanalisation bedarf jedes Bauvorhaben eine Zustimmung der zuständigen Wasseraufsichtsbehörde.

Rurdorf, den 10. Mai 1965

H. Janssen
Bürgermeister

K. Küppers
Amtsdirektor

R. Janssen
Ratsmitglied

Original

Festsetzungen über die bauliche Gestaltung

I.

Auf den Rechtsgrundlagen des
§ 9 (2) des Bundesbaugesetzes,
§ 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG,
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
hat der Rat der Gemeinde Rurdorf am 10. Mai 1965 nachfolgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung als Bestandteil des Bebauungsplanes Rurdorf Nr. 2 beschlossen:

II.

Neben den Vorschriften der "Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 gelten für die bauliche Gestaltung folgende ergänzende Vorschriften:

1. Allgemeine Vorschriften:

Freistehende Gebäude sind in gestreckter Grundrissform auszuführen. Das Verhältnis von Giebel- zur Traufseite darf das Mass von 3 : 4 nicht unterschreiten.

Ein Baukörper darf nur im gleichen Querschnitt des Hauptgebäudes verlängert werden.

Neben- und Hintergebäude können in Wohngebieten nur einschossig errichtet werden.

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf das Mass von 3,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Fußpfette Dachgeschoß nicht übersteigen.

2. Dächer und Dachaufbauten:

Dachneigungen und Dachindeckungen sind bei zusammengehörigen oder wiederholt angeordneten Baugruppen, sowie bei Straßenschnitten gleichartig auszuführen.

Allseitig abgewalmte Dächer und Man erddächer sind nicht zulässig.

Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei demselben Dach ist daher nur eine Form von Dachaufbauten gestattet.

Einfenstige Dachaufbauten müssen ein eindeutig stehendes Verhältnis aufweisen.

Kastengesimse sind in Gebieten offener Bauweise nicht zugelassen.

Drempel sind zu vermeiden, sie können nur bis zu 0,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Fußpfette, zugelassen werden.

Bei mehrgeschossiger Bauweise sind Drempel und Dachaufbauten im Gebiet offener Bauweise nicht zugelassen.

Flachdächer von 0 bis 15 Grad können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß alle Bauten der jeweiligen Baugruppe gleiche Dachform und Gesimsausbildung erhalten und wenn sonstige, städtebauliche Gesichtspunkte nicht gestört werden.

Freistehende Garagen und sonstige, freistehende, eingeschossige Nebengebäude erhalten stets Flachdächer.

3. Wandflächen:

Brandmauern sind, sofern nicht innerhalb eines Jahres angebaut wird, wie die Vorderseite des zugehörigen Hauptgebäudes zu behandeln.

Wandverkleidungen mit Zink- oder Eisenblech sind unzulässig.

Besichtarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser und Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen gleichartig auszuführen.

Regenfallrohre dürfen nur an den Traufseiten der Gebäude angeordnet werden.

4. Höhenlage der Gebäude:

Sofern im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders festgelegt ist, darf die Fußbodenoberkante des Erd- bzw. Hauptgeschosses nur eine Stufenhöhe über der Krone des zugehörigen Erschließungsweges, oder über dem höchsten Punkt des Geländeschnittes (natürliches Gelände) am Gebäude liegen.

Der straßenseitige Sockel darf nicht höher als 0,50 m über der Erdoberkante des höchsten Geländeanschnittes dieser Gebäudesseite sein.

5. Einfriedigungen:

Zwischen Straßengrenzungsline und Baulinie sind Einfriedigungen in Gebieten offener Bauweise bis 0,70 m Höhe zuge-

lassen. Die Fläche (Vorgartenfläche) ist als Grünfläche auszubilden.

Einfriedigungen sind straßenseitig in den sonstigen Baugebieten gleichartig auszubilden.

Die Höhe der Einfriedigung im Bauwerk darf das Maß von 1,25 m bei Mauer-, Maschendraht-, Spritzgelmähen und Mauerwerk nicht übersteigen.

~~In Gebieten mit massiver Einfriedigung nur für notwendige Durchgänge und Einfriedigungen zulässig.~~

6. Werbeeinrichtungen:

Alle vom Straßenraum aus sichtbaren Werbeeinrichtungen müssen sich in Maßstab, Form und Farbe dem Haus- und Straßenschnitt unaufdringlich anpassen.

Sie dürfen nur im Erdgeschoß und bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Werbeeinrichtungen auf Dächern, Masten, Erücken und dergl., sowie Wechsel- und Blinklichter aller Art sind nicht zugelassen.

~~In Gebieten mit massiver Einfriedigung nicht angebracht werden.~~

Im Übrigen gelten die §§ 15, 62 und 96 (4) der BauO. NW.

7. Kraftfahrzeug-Einstellplätze:

Rampen von Kellergaragen dürfen nicht steiler als 1 : 4 angelegt sein.

Kellergaragen in den Straßenfronten sind nicht statthaft.

Die Anordnung der freistehenden Garagen ist nach den Angaben des Bebauungsplanes verbindlich.

Freistehende Garagen und sonstige Nebengebäude sind in massiver Bauart zu errichten, die Wandflächen sind wie das Hauptgebäude zu behandeln.

Blechgaragen und Behelfsbauten dürfen von der Straße aus nicht sichtbar sein, sie sind einzugraben und dürfen den Nachbarn nicht stören.

~~Die Genehmigung zum Bau solcher Anlagen wird nur befristet erteilt.~~

III.

Alle Bestimmungen sind zwingend.

Für Ausnahmen und Befreiung gilt § 31 BBauG.

Rurdorf, den 10. Mai 1965

H. Janssen
Bürgermeister

K. Küppers
Amtsdirektor

R. Janssen
Ratsmitglied