

Gemarkung Rosellen

Flur 2, 3, 4 und 5

Maßstab 1:1000



LEGENDE:

- A - BESTAND**
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - GEBÄUDEBESTAND
 - ABBRUCH
- B - NEUPLANUNG**
 - 1. GRENZEN**
 - PLANGEBIETSGRENZE
 - ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG
 - NACHRICHTLICHE BEBAUUNG
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - GRENZMAUERN
 - GEANDERTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - LAUBENGÄNGE
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
 - ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - GAMMELGARAGEN
 - P ÖFFENTLICHER PARKSTREIFEN
 - MIT FUSS-FAHR-UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
 - FUSSGÄNGERÜBERWEG
 - 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WR REINES WOHNGBIET
 - WA ALLGEMEINES WOHNGBIET
 - MK KERNGBIET
 - KIRCHE
 - KINDER SPIELPLATZ
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
 - KEINE NOTWENDIGEN FENSTER
 - ig GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - POSTAMT

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 1 Rosellen

Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 Rosellen
Ortsleit. Rosellen (gemäß § 9 BBAUG)

- 1.1 Kerngebiet: Im Kerngebiet sind vom ersten Obergeschoss an Wohnungen nach § 7 (3) der BauNVO allgemein (§ 1 (5) BauNVO) weitere Ausnahmen können zugelassen werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
- 2.1 Die Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen nach § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Plan in römischen Ziffern festgesetzt. Die mit Kreis umrandeten römischen Ziffern bezeichnen zwingende Festsetzungen. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung gelten nicht für die Flächen des Geschosbedarfs.
- 2.3 *
- 2.4 Nebengebäude, zum Beispiel für Kleintierhaltung, sind nicht zulässig.
- 2.5 Die festgesetzte Bauweise am Föhrenweg ist auf die Dauer anzustreben. Sollen Änderungen am vorhandenen Anlagenbestand nur insoweit zulässig, wie sie die äußere Silhouette der Baukörper nicht wesentlich verändern und keine zusätzlichen Nutzflächen geschaffen werden. Bei umfangreichen Bauwischen sind die Abbauten abzurufen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten.
- 2.6 Bei geschlossener Rahmenbauweise sind die Geränge in Baukörper eingeschossig unterzubringen, soweit nicht der Bedarf in Sammelanlagen gedeckt werden kann.
- 2.7 ** Es sollen nicht die Bestimmungen über offene und geschlossene Bauweise in vollem Umfang gelten, sondern entsprechend § 22 Abs. 4 der BauNVO eine abweichende Bauweise im reinen Wohngebiet (WR) wie folgt zugelassen werden. Es ist zulässig, innerhalb der überbauten Fläche sowohl an der Grenze anzubauen als auch davon seitlich abzubauen. Im zweiten Falle muß die gemäß der BauNVO erforderliche Bauweise eingehalten werden.
- 2.8 Es ist zulässig, auf den Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baulinie und der rückseitigen Baugrenze eine bis zu 1,80 m hohe Mauer zu errichten, deren Material dem Material des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück entsprechen muß.
3. **Andere Gestaltung der baulichen Anlagen (OV zum BBAUG)**
- 3.1 Materialien
- 3.2.1 Zulässig ist nur ein Schrägenwerk; ausgenommen gelbes Schrägenwerk. Putz ist unzulässig. Sockel sind nur in der Materialität des Baukörpers zurückgesetzt zulässig. Wenn geschlossenes Schrägenwerk ist zulässig. Die auf die Grenze gebaute Giebelfronten der Gebäude müssen in der gleichen Materialität ausgeführt werden wie die Außenflächen an der Straßenseite, soweit nicht an diesem Gebiet auf dem Nachbargrundstück angebaut wird. Die Dachdeckung muß aus gebannten Ziegeln bestehen.
- 3.4 Dachformen

Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 22 - 30° einzudecken. Flachdächer können von der Gemeinde in Ausnahme der mit der Auflage gestattet werden, daß die Dachdeckung in Kies oder Platten erfolgt. Garagen können mit Flachdächern ausgeführt werden. Drempe- und Dachaufbauten sowie Dachbalken sind unzulässig.

* geändert durch Bebauungsplan Nr. 1/1 Rosellen
** Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.01.1967 Abs. 34.3 - 12.23, geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 Rosellen

1. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

2. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

3. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

4. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

5. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

6. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

7. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

8. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

9. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

10. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

11. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

12. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

13. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

14. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

15. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

16. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

17. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

18. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

19. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

20. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

21. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

22. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

23. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

24. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

25. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

26. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

27. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

28. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

29. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

30. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

31. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

32. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

33. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

34. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

35. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

36. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

37. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

38. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

39. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

40. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

41. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

42. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

43. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

44. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

45. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

46. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

47. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

48. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

49. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

50. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

51. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

52. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

53. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

54. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

55. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

56. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

57. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

58. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

59. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

60. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

61. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

62. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

63. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

64. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

65. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

66. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

67. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

68. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

69. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

70. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

71. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

72. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

73. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

74. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

75. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

76. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

77. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

78. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

79. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

80. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

81. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

82. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

83. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

84. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

85. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

86. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

87. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

88. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

89. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

90. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

91. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

92. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

93. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

94. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

95. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

96. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

97. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

98. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

99. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

100. veränderte Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 1 Rosellen

teilweise geändert durch B.- Plan 1/1 Rosellen

GEMARKUNG ROSELLEN
FLUR 2, 3, 4, 5
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

1. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

2. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

3. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

4. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

5. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

6. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

7. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

8. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

9. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

10. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

11. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

12. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

13. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

14. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

15. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

16. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

17. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

18. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

19. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

20. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

21. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

22. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

23. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

24. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

25. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

26. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

27. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

28. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

29. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

30. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

31. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

32. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

33. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

34. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

35. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

36. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

37. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

38. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

39. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

40. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

41. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

42. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

43. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

44. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

45. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

46. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

47. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

48. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

49. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

50. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

51. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

52. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

53. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

54. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

55. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

56. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

57. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

58. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

59. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

60. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

61. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

62. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

63. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

64. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

65. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

66. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

67. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

68. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

69. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

70. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

71. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

72. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

73. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

74. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

75. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

76. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

77. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

78. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

79. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

80. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

81. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

82. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

83. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

84. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

85. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

86. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

87. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

88. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

89. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

90. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

91. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

92. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

93. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

94. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

95. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

96. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

97. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

98. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

99. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

100. VERÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 ROSELLEN

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 1 Rosellen und 1/1 Rosellen

Redaktionelle Anmerkung: 1Ro. Rechtskraft 25.03.1967 1/1Ro. Rechtskraft 27.06.1972

Festlegungen zum Bebauungsplan Nr. 1 Rosellen.
Ortsteil Rosellerheide (gemäß § 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Kerngebiet. Im Kerngebiet sind vom ersten Obergeschoß an Wohnungen nach § 7 (3) der BauNVO allgemein (§ 1 (5) BauNVO) Weitere Ausnahmen können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

- 2.1. Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen nach § 17 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Plan in römischen Ziffern festgesetzt. Die mit Kreis umrandeten römischen Ziffern bedeuten zwingende Festsetzungen. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung gelten nicht für die Flächen des Gemeinbedarfs.
- 2.3. * Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

1	2	3	4	5
Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
in Kleinsied- lungsgebieten (WS) bei:	1	0,2	0,3	-----
	2	0,2	0,4	-----
in reinen Wohn- gebieten (WR)				
allg. Wohngebieten (WA)				
Mischgebieten (MI)				
bei:	1	0,4	0,5	-----
	2	0,4	0,8	-----
	3	0,4	1,0	-----
	4 + 5	0,4	1,1	-----
	6 und mehr	0,4	1,2	-----
in Dorfgebieten (ND)				
bei:	1	0,4	0,5	-----
	2 und mehr	0,4	0,8	-----

1	2	3	4	5
Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
in Kerngebieten (MK)				
bei:	1	1,0	1,0	-----
	2	1,0	1,6	-----
	3	1,0	2,0	-----
	4 + 5	1,0	2,2	-----
	6 und mehr	1,0	2,4	-----
in Gewerbe- gebieten (GE)				
bei:	1	0,8	1,0	-----
	2	0,8	1,6	-----
	3	0,8	2,0	-----
	4 + 5	0,8	2,2	-----
	6 und mehr	0,8	2,4	-----
in Industriege- bieten (GI)				
	-----	0,8	-----	9,0
in Wochenendhaus- gebieten (SW)				
	1	0,2	0,2	-----

In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, können im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden.

- 2.4. Nebengebäude, zum Beispiel für Kleintierhaltung, sind nicht zulässig.
- 2.5. Die festgesetzte Baulinie am Föhrenweg ist auf die Dauer anzustreben. Somit sind Änderungen am vorhandenen Altbaubestand nur insoweit zulässig, wie sie die äußere Silhouette der Baukörper nicht wesentlich verändern und keine zusätzlichen Nutzflächen geschaffen werden. Bei umfangreichen Bauwünschen sind die Altbauten abzureißen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 2.6. Bei geschlossener Reihenhausbauung sind die Garagen in Baukörper erdgeschossig unterzubringen, soweit nicht der Bedarf in Sammelgaragen gedeckt werden kann.
- 2.7. ** Es sollen nicht die Bestimmungen über offene und geschlossene Bauweise in vollem Umfang gelten, sondern entsprechend § 22 Abs. 4 der BauNVO eine abweichende Bauweise im reinen Wohngebiet (WR) wie folgt zugelassen werden:
Es ist zulässig, innerhalb der überbauten Fläche sowohl an der Grenze anzubauen als auch davon seitlich abzubleiben. Im zweiten Falle müßte der gemäß der BauO erforderliche Bauwuch eingehalten werden.
- 2.8. Es ist zulässig, auf den Grundstücksgrenzen zwischen der vorderen Baulinie und der rückwärtigen Baugrenze eine bis zu 1,80 m hohe Mauer zu errichten, deren Material dem Material des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück entsprechen muß.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (DV zum BBauG)

3.1. Materialien

- 3.3.1. Zulässig ist nur ein Sichtmauerwerk; ausgenommen gelbes Sichtmauerwerk. Putz ist unzulässig. Sockel sind nur in der Materialart des Baukörpers zurückgesetzt zulässig. Weiß geschlemmtes Sichtmauerwerk ist zulässig.

Die auf die Grenze gebauten Giebelfronten der Gebäude müssen in der gleichen Materialart ausgeführt werden wie die Außenflächen an der Straßenfront, soweit nicht an diesen Giebel auf dem Nachbargrundstück angebaut wird.

Die Dacheindeckung muß aus gebrannten Ziegeln bestehen.

3.4. Dachformen

Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 22 – 30° einzudecken. Flachdächer können von der Gemeinde in Ausnahme der mit der Auflage gestattet werden, daß die Dacheindeckung in Kies oder Platten erfolgt. Garagen können mit Flachdächern ausgeführt werden. Drempel- und Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sind unzulässig.

- 3.6. Bei Eingängen, Brüstungen und Loggien ist der Einbau von transparenten Kunststoffmaterialien ausgeschlossen.

3.7. Außenanlagen und Grünflächen

- 3.7.1. Einfriedigungen in der Form des Ziegelmauerwerkes sind in einer Höhe von 1,80 m über Straßenkrone nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Im übrigen ist die Abgrenzung der Vorgärten zum Straßenraum nur mit bis zu 5 cm herausragenden Rasenkantsteinen zulässig. Die Vorgärten und privaten Grünflächen sind ohne Abgrenzung zum Nachbargrundstück einheitlich nach dem Grünflächenplan der Gemeinde zu gestalten. Die Einfriedigung der Grundstücke, soweit vorstehend nicht anders festgelegt, kann mit einem 1,20 m hohen Maschendrahtzaun, Waldlattenzaun oder einer lebenden Hecke ausgeführt werden. Andere Einfriedigungen sind ausgeschlossen.

- 3.7.2. Mülltonnen sind unauffällig im Baukörper mit einzubeziehen, so daß sie vor Sicht und Sonne geschützt sind.

4. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Nicht zugelassen sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

* **Die Aufgrund des Änderungsplans Nr. 1/1 Rosellen geänderten Textlichen Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.**

** **Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 28.01.1967 Akz. 34.3 – 12.23. geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.**