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 Geschosßflächenzahlen 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)	Geschosßflächen- zahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
<hr/>					
in Kleinsied- lungsgebieten (WS)	bei:				
		1	0,2	0,3	-----
		2	0,2	0,4	-----
<hr/>					
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	-----
<hr/>					
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 Reihenhausbebauung 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.**

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE ROSELLEN

Betr.: Öffentliche Auslegung des Änderungsplanes Nr. 1
zum Bebauungsplan Nr. 1 - Rosellerheide -

Neuss-Grevenbroicher-Zeitung vom 10.02.1971

Der Rat der Gemeinde ROSELLEN faßte in seinen Sitzungen am 24.03.1969 und 10.12.1969 folgenden Beschluß:

„Gemäß § 2, 8 ff., insbesondere des § 30 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) i.V. mit § 103 Bauordnung NW vom 25.6.1962 (GV NW S. 373) und § 4 der I. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW 1961 S. 2), wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Rosellerheide - beschlossen.

Die Änderung umfaßt folgende Punkte:

1. Die Begradigung der Straße Auf dem Kamp,
2. die Reduzierung der Straßenbreite des Ulmenweges von 6 auf 3 m,
3. die Reduzierung der Straßenbreite einzelner Verbindungswege im Bereich des reinen Wohngebietes von 6 auf 3 m,
4. den Einzug einzelner Verbindungswege im Bereich des reinen Wohngebietes,
5. die Verlegung der Einmündung der Buchenstraße in die Straße Am Rindergraben,
6. zwischen der Einmündung der Buchenstraße und die Waldstraße wird die Straße Am Rindergraben auf Grund der Höhenverhältnisse als Fußgängerzone ausgewiesen.

Darüber hinaus umfaßt die Änderung die Anwendung der neuen Grund- und Geschoßflächenzahlen, die entsprechend des geänderten § 17 Baunutzungsverordnung ab 1.1.1969 in Kraft getreten sind."

Rosellen, den 5. Februar 1971 BÜ.

Der Bürgermeister: gez. Schumacher

Der Änderungsplanentwurf, dessen Auslegung der Rat der Gemeinde Rosellen am 21.12.70 beschlossen hat, liegt gemäß § 2 Abs. 6 BBauG von 23.6.1960 (BGBl. I, S: 341) in der Zeit vom 18.2.1971 bis einschließlich 18.3.1971 im Rathaus Norf, Bauverwaltungsamt, Zimmer 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Dienststunden sind: montags bis donnerstags von 7.30 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 bis 13.30 Uhr.

Während dieser Zeit können zum 1. Änderungsplanentwurf Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Bedenken und Anregungen, die lediglich Entschädigungsansprüche betreffen, sind zwecklos, da den Entschädigungsansprüchen durch das gegenwärtige Planfeststellungsverfahren nicht vorgegriffen wird.