

II. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 - Rosellerheide -
der Gemeinde Rosellen

Textliche Festsetzungen

1. Vorschriften

- 1.1 Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:
- 1.11 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG) (BGBl. I S. 341)
 - 1.12 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 -BauNVO- (BGBl. I S. 1237) (mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11)
 - 1.13 I. DVO zum BBauG NW vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299)
 - 1.14 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 -BauO NW- (GV NW S.96)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in römischen Ziffern festgesetzt.
- 2.2 Eine Ausnahme nach § 17 (5) BauNVO kann zugelassen werden.

3. Nebenanlagen

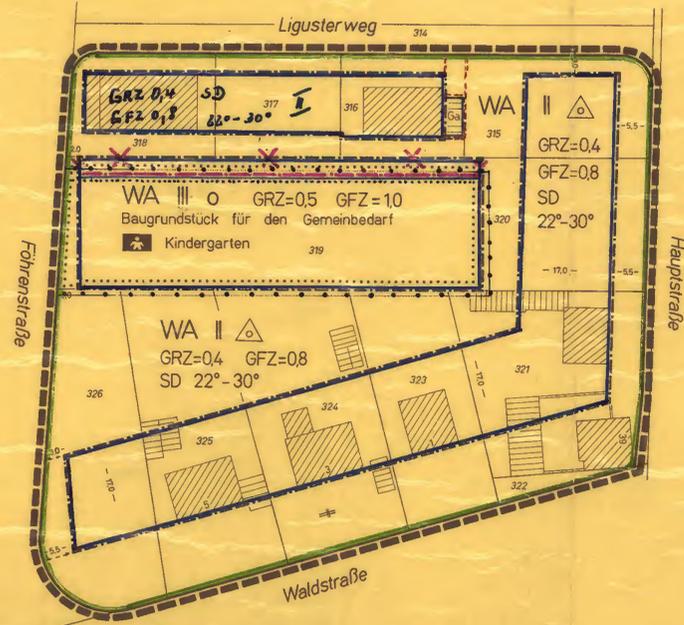
- 3.1 Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen gemäß den §§ 12 und 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- 3.2 Für Stellplätze und Garagen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.
- 3.3 In übrigen ist pro Wohnungseinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

4. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Dachform und die Dachneigung sind in zusammengehörigen Baugruppen einheitlich zu gestalten.
- 4.2 Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk- auch weißes Sichtmauerwerk- auszuführen. Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton oder Holzverkleidung ausgeführt werden.

5. Außenanlagen

- 5.1 Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.
- 5.2 Vorgärten sind in Form von Hasenkantensteinen -max. Höhe 0,05 m- einzufrieden.
Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m in Form von Holzpfostenzäunen mit senkrechten Stäben oder als lebende Hecken zugelassen.
Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 1,00 m zugelassen werden. Sie müssen sich materialmäßig dem Hausbaukörper anpassen.
- 5.3 Willkionen sind in Schürken einzubauen oder sichtschrützt und gegen Sonneneinstrahlung geschützt aufzustellen.
- 5.4 Dachrinnen- und Fensterantennen sind in diesem Baugbiet ausgeschlossen.



Änderung der Baugrenze für das Gemeinbedarfsgrundstück laut Genehmigungsverfügung der Regierung vom 18.1.1974 und Ratsbeschl. vom 5.5.1974.

GEMEINDE ROSELLEN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

- Rosellerheide - 1. AUSPRÄGUNG

Kreis Grevenbroich, Gemarkung Rosellen, Flur 4

Maßstab 1:500

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG.) vom 23. Juni 1960, den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 sowie der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 mit den Ergänzungen der DIN 18003 (Zeichen für Bebauungspläne vom September 1968). Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 103 Bauordnung NW. in der Fassung vom 27. Januar 1970 in Verbindung mit § 9 (2) BBauG. und § 4 der 1. Durchführungsvordnung des BBauG. vom 29. November 1960 sowie des § 4 der 3. Verordung zur Änderung der 1. Durchführungsvordnung zum BBauG. vom 21.4.1970 §§ 4 und 23 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 11.8.1968 (SGV. NW 2020).

Kartiert und angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hamm, den 23.3.1972
 Müller, Dr. med. Verordnungsgeber
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Dieser Plan - mit Begründung - ist gemäß § 2 (1) BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 19.2.1972 für den Rat der Gemeinde Rosellen, Kreis Grevenbroich, als Satzungsbeschl. am 10.2.1972 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.3.1972 hat dieser Plan - mit Begründung - gemäß § 2 (4) BBauG. vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 23.3.1972 bis einschließlich 29.4.1972 öffentlich ausgelegen.
 Der Gemeindevorstand hat diesen Bebauungsplan gemäß §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung sowie § 10 des BBauG. vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) als Satzungsbeschl. am 10.2.1972 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG. vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung enthält keine Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweise.
 Gemäß § 12 BBauG. vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 18.1.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes - mit Begründung - am 18.2.1974 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeichenerklärung:

- 1) Verwendete Planzeichen nach Din 18003 (Zeichen für Bebauungspläne)
- WA WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
 - Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst. BBauG) mit Standort eines Kindergartens
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
 - Baugrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Fläche für Garagen einschließlich Zufahrt auf dem Baugrundstück
 - Ga Garage
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - SD Satteldach
 - 22°-30° Dachneigung in Grad
 - zB-300 Maßzahl
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 - 2) Bestand
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Wirtschaftsgebäude u. Garagen
 - Flurstücksgrenze
 - Mauer

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.1/2 Rosellen
- Rosellerheide -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 12.07.1974 Es gilt die BauNVO 1968*

1. Vorschriften

1.1 Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.11 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (BBauG) (BGBl. I S. 341)
- 1.12 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 - BauNVO-(BGBl. I S. 1237) (mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11)
- 1.13 I. DVO zum BBauG NW vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S.299)
- 1.14 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 -BauO NW- (GV NW S.96)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in römischen Ziffern festgesetzt.
- 2.2 Eine Ausnahme nach § 17 (5) BauNVO kann zugelassen werden.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen gemäß den §§ 12 und 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- 3.2 Für Stellplätze und Garagen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.
- 3.3 Im übrigen ist pro Wohnungseinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Dachform und die Dachneigung sind in zusammengehörigen Baugruppen einheitlich zu gestalten.
- 4.2 Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk- auch weißes Sichtmauerwerk- auszuführen.
Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton oder Holzverkleidung ausgeführt werden.

5. Außenanlagen

- 5.1 Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten
- 5.2 Vorgärten sind in Form von Rasenkantensteinen –max. Höhe 0,05 m- einzufrieden.

Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m in Form von Holzspriegelzäunen mit senkrechten Stäben oder als lebende Hecke zugelassen.

Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,00 m zugelassen werden. Sie müssen sich materialmäßig dem Hausbaukörper anpassen.
- 5.3 Mülltonnen sind in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- 5.4 Dachrinnen- und Fensterantennen sind in diesem Baugebiet ausgeschlossen.