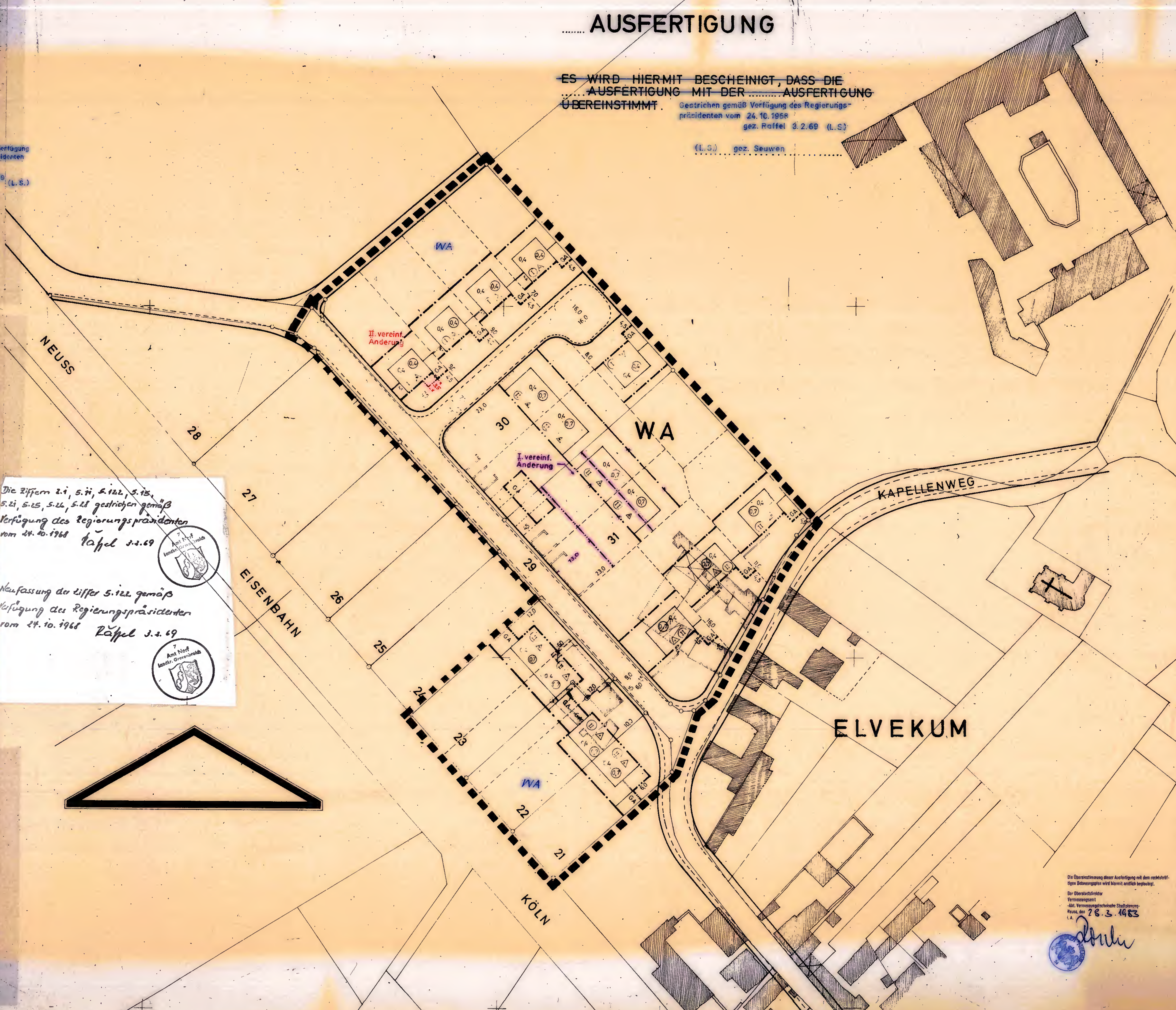


BEBAUUNGSPLAN
NR: 9
ELVEKUM WEST
GEMARKUNG ROSELLEN FLUR 21

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST:
1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SO WIE EINE BEGRÜNDUNG

- 1. Zweck und Geltung**
1.1 Der Bebauungsplan Nr. 9 liegt die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:
1.11 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 25.6.1960 (BGBl. I S. 341)
1.12 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 26.8.1962 (BGBl. I S. 429)
1.13 Die Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaunVO) vom 25.6.1962 (GV. NW S. 373)
1.14 Die Erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BaunG) vom 29.11.1960 (GV. NW S. 433)
- 2. Ziel der baulichen Nutzung**
2.1 Die in dem Bebauungsplan eingezeichneten Grundstücksflächen (GRZ) und Geschossflächen (GFZ) dürfen nicht überschritten werden.
2.2 Nebenflächen, z.B. für Kleintierhaltung usw. sind neben den in Plan eingezeichneten nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
Die der Versorgung der Bebauung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abführung von Abwasser dienenden Anlagen können in den Bebauungsplänen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie in Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- 3. Bestimmung der Grundstücksflächen**
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Plan durch Baulinien und Baugrenzen oder durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Nur die in Bebauungsplan eingezeichneten baulichen Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§§ 14 und 23 BauNVO).
3.3 Die innerhalb der Baulinien und Baugrenzen eingezeichneten Gebäudeumrisse sind nachrichtlicher Natur.
- 4. Anlagen und Stellplätze**
4.1 Innerhalb der in Bebauungsplan eingezeichneten dürfen keine weiteren Garagen und Stellplätze errichtet werden.
- 5. Anlage der baulichen Anlagen**
5.1 Baukörper (§ 9 Abs. 1 Buchst. d und Abs. 2 BBauG, § 103 BauNVO und § 4 Erste DVO NW BaunG)
5.1.1 Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsgebietes nicht beeinträchtigt wird.
5.1.2 Höhenbegrenzung
5.121 Die Dachtraufen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,20 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6 m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen. § 12 Abs. 1 Satz 1 BBauG. Die Dachtraufen dürfen nicht über die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe hinausragen.
5.122 Die oberste Geschosskante der Gebäude darf die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe nicht überschreiten und wird im Einzelfall den entsprechenden Höhen durch die Gemeinde festgelegt.
5.13 Dachform und Dachneigung
5.131 Die- und zweigeschossige Wohnbebauung: Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 30°. Die Dachdeckung muß aus nicht brennbaren Materialien bestehen.
5.14 Außenwandflächen
5.141 In Wohngebiet sind Fassaden nur in Sichtmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist weiß geschlämmtes Mauerwerk zugelassen.
5.142 Spritzputz sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m folgend dem Geländeanschnitt zugelassen.
5.15 Balkone, Loggien und Balkone
5.151 sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauNVO und § 4 Erste DVO NW BaunG)
5.21 Außenanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten, daß das städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsgebietes nicht beeinträchtigt wird.
5.22 Vorgärten
5.221 sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten. Garagenszufahrten dürfen nur in den Fahrschienen massiv befestigt werden.
5.23 Einfriedigungen
5.231 Einfriedigungen dürfen nur an den in Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen errichtet werden.
5.231 Gartenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m in Form von Holzpfählsäulen oder lebenden Hecken zugelassen. Die im Bereich der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordneten Mauern dürfen 1,80 m nicht überschreiten. Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,0 m zugelassen werden und müssen sich dem Gebäudekörper anpassen.
5.232 Die offen zu gestaltenden Vorgärten sind nur in Form von Rasenkantensteinen in einer Höhe von maximal 5 cm einzurichten, sofern nicht Fußwegflächen oder Zufahrten dem entgegenstehen.
5.233 Einfriedigungen müssen in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen ausgebildet werden.
5.24 Sonnenschutz
5.241 Balkone sind in Schränken einzubauen oder nichtgeschützt aufzustellen. Sie sind gegen Sonneneinstrahlung abzusichern.
5.242 Sonnenschutz und Vorrichtungsfassaden sind entsprechend abzusichern.
5.243 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.244 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.245 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.246 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.247 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.248 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.249 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.
5.250 Die so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterverglasung nicht erforderlich wird.



AUSFERTIGUNG
ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT, DASS DIE
AUSFERTIGUNG MIT DER AUSFERTIGUNG
ÜBEREINSTIMMT.
Gestrichen gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 24.10.1968
gez. Raffel 3.2.69 (L.S.)
(L.S.) gez. Seuwen

BEBAUUNGSPLAN
NR: 9
ELVEKUM WEST
GEMARKUNG ROSELLEN FLUR 21

LEGENDE

A. Bestand
Grundstücksgrenzen
Gebäudebestand
Gebäudeabriss

B. Neuplanung
1. Grenzen
Flangebietsgrenze
Neue Grundstücksgrenze
Mauer
Verkehrsflächen
Öffentlicher Straßenraum

2. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse zwingend
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Offene Bauweise
Nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig
Garage
Vorgeschlagene Gebäudeumrisse
Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 BaunG 3.4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG und § 103 BauNVO. Gestrichen gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 24.10.1968. L.S. gez. Raffel 3.2.69.

Planung: Heiner Fonzelar, Bauing. (grad.) Architekt BDA, 40411 Norf, Zulpstr. 8
Norf, den 5.12.1967

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Grevenbroich, den 2.9.1968
L.S. gez. Seuwen

Nach ortsbühlicher Bekanntmachung am 23.10.1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 2.11.1968 bis 6.11.1968 öffentlich ausgelegen.

Rosellen, den 30.9.1968
Der Ortsdirektor
L.S. gez. Reinders

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 24.10.1968
Der Regierungspräsident
im Auftrage
L.S. gez. Unterschrift

Dieser Plan ist gemäß BBauG durch Beschluss des Rates der Gemeinde Rosellen vom 18.12.1968 aufgestellt worden.

Rosellen, den 20.12.1968
Bürgermeister
gez. Klein
L.S.

Der Rat der Gemeinde Rosellen hat am 18.12.1968 mit § 28 GO NW am 1.12.1968 als Satzung beschlossen.

Rosellen, den 30.9.1968
Bürgermeister
gez. Klein
L.S.

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Reg. Pr. vom 24.10.1968 sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung am 4.11.1968 öffentlich bekannt gemacht worden.

Norf, den 5.12.1967
Der Ortsdirektor
L.S. gez. A. Raffel

MASS-STAB

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 9 Rosellen
- Elvekum-West -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 04.02.1969 Es gilt die BauNVO 1962

1. Vorschriften

1.1 Dem Bebauungsplan Nr. 9 liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.11 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. 1 S. 341)
- 1.12 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. 1 S. 429)
- 1.13 Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25.6.1962 (GV.NW 5.373)
- 1.14 Die Erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV.NW.S.433)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 *

2.2 Nebenanlagen, z.B. für Kleintierhaltung usw. sind neben den im Plan eingetragenen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 Abs. 2 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen oder durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Nur die im Bebauungsplan eingetragenen baulichen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig (§§ 14 und 23 BauNVO).
- 3.3 Die innerhalb der Baulinien und Baugrenzen eingetragenen Gebäudeumrisse sind nachrichtlicher Natur.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Außerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen, dürfen keine weiteren Garagen und Stellplätze errichtet werden.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Baukörper (§9 Abs. 1 Buchst. D und Abs. 2 BBauG, § 103 BauNW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

5.11 *

5.12 Gebäudehöhen

5.121 Die Dachtraufen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,20m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.

5.122 ** Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden) dürfen max. 0,50m nicht überschreiten und werden im Einzelfall, den erforderlichen Tiefbautechnischen Planungen und Forderungen entsprechend, durch die Gemeinde festgesetzt.

5.13 Dachform und Dachneigung

Ein- und zweigeschossige Wohnbebauung: Satteldach mit einer Dachneigung von 22°-30°. Die Dachdeckung muß aus altfarbenen Ziegeln bestehen.

5.14 Außenwandflächen

5.141 Im Wohngebiet sind Fassaden nur in Sichtmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist weiß geschlammtes Mauerwerk zugelassen.

5.142 Spritzsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30m folgend dem Gelände-einschnitt zugelassen.

5.15 *

5.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

5.21 *

5.22 Vorgärten

sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten. Garagenzufahrten dürfen nur in den Fahrspuren massiv befestigt werden.

5.23 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

5.231 Gartenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80m in Form von Holzspriegelzäunen oder lebenden Hecken zugelassen.
Die im Bereich der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordneten Mauern dürfen 1,80m nicht überschreiten.

Sichtblenden an Freiplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80m und einer Länge von 4,00m zugelassen werden und müssen sich dem Gebäudekörper anpassen.

5.232 Die offen zu gestaltenden Vorgärten sind nur in Form von Rasenkantsteinen in einer Höhe von maximal 5cm einzufriedigen, sofern nicht Fußwegflächen oder Zufahrten dem entgegenstehen.

5.233 Einfriedigungen müssen in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen ausgebildet werden.

5.24 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen. Sie sind gegen Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

5.25 *

5.26 *

5.27 Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.)

Bodenbeläge sind den Belägen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

5.28 *

* Die Ziffern 2.1, 5.11, 5.122, 5.15, 5.21, 5.25, 5.26, 5.28 gestrichen gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 24.10.1968

** Neufassung der Ziffer 5.122 gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 24.10.1968 Die Änderungen wurden in den Text eingearbeitet.

Die Änderungen wurden in den Text eingearbeitet.