Flur 6

Flur 4

Flur 15

Flur 7

Flur 3

Flur 5

Flur 2

Bpl 278
278

Bpl 11/1
11/1

Bpl 11/2
11/2

Bpl 11/0/21
11/0/21

Bpl 12/5

Bpl 12/3

B.-Pl.12/5

B.-Pl.12/3

Gemarkung Rosellen

Gemarkung
Nievenheim

Flur 17

BEGRÜNUNG DER DACHNEIGUNGEN WIRD DURCH DACHGAUBEN AUF 1/3 DER HAUSLÄNGE ZUGELASSEN

GEMÄSS DEN WOHNBAUFÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN SIND ZU ASSIG

ENFORDERLICHE NEBENANLAGEN

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird hiermit amtlich bestätigt.

Der Oberstadtdirektor
Vermessungsamt
Abt. Vermessungstechnische Dienstgruppe
Neuss, den 23.11.1981

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird hiermit amtlich bestätigt.

Der Oberstadtdirektor
Vermessungsamt
Abt. Vermessungstechnische Dienstgruppe
Neuss, den 23.11.1981

Gemeinde ROSELLEN Kreis Grevenbroich

BEBAUUNGSPLAN - NR. 11 - ROSELLERHEIDE - TANNENSTR. - LINDENSTR.

M. 1:1000

11 Roeil 2

SEPLANT

6.3.90

AUFGESTELLT

23. Mai 1969

23. Mai 1969

Rosellen

Gemeinde ROSELLEN Kreis Grevenbroich

Ratsmitglied

BESCHLOSSEN

25.11.71

Rosellen 25.11.1971

Gemeinde ROSELLEN Kreis Grevenbroich

Ratsmitglied

RECHTSVERBINDL

11.1.74

11.7.1974

Gemeinde ROSELLEN Kreis Grevenbroich

BESCHEINIGT

6.3.1974

OFFENGELEGT

6.3.1974

Rosellen 6.3.1974

Ratsmitglied

GENEHMIGT

18.3.1974

BEGLAUBIGT

6.3.1974

FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. §§ 4 und 28 Abs. 1 und 2 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 11.1.1954 (GVBl. NW S.96)

2. Planungsrechtliche Bestimmungen

a) §§ 2 und 9 ff des Bauge[illegible] vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341, S.2414)

b) §§ 2, 4, 2,12 und 12 Abs 3a der Verordnung über die Aufstellung von [illegible] (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237) und in der Fassung vom 26.10.1965 (BGBl. I S.1633, S.1)

c) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21)

3. Besonderes Stadtrecht

a) §§ 1a und [illegible] Satzung über die Gestaltung von [illegible] vom 23.1.1970 (GVBl. NW S.7)

b) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum DMarkG vom 20.6.1948 (WiGBl. S.80) in der Fassung der Verordnung vom 21.1.1970 (GVBl. NW S.5)

WR REINES WOHNGEBIET

(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

UND EINZELHÄUSER

OFFE FUSSWEG

STRASSENKÖRPER BZW. VERSUNDPFLASTER

P OFFENER PARKPLATZ

AUF GRUND DER ANHÖRUNGEN [illegible] BESCHLOSS DER GEMEINDE ROSELLEN [illegible] DEN BEBAUUNGSPLAN

PUNKT [illegible] WURDE AM 23.2.72 AUF GRUND DER ANHÖRUNGEN UND BEDENKEN GEÄNDERT. ÄNDERN DER RAT DER GEMEINDE ROSELLEN MIT BESCHLUSS VOM 10.8.71 STATTGEGEBEN HAT

BÜRGERMEISTER

GEMEINDEDIRECTOR

Gemeinde ROSELLEN Kreis Grevenbroich

6.3.1970

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 11
- Rosellerheide, Tannenstraße – Lindenstraße –

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 12.07.1974*

1. Vorschriften

1.1. Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

1.1.1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)

1.1.2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237) und in der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969. S. 11).

1.1.3. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25.6.1962 (GV.NW. S. 373)

1.1.4. Die Erste Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV.NW. S. 433)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für Garagen und Stellplätze kann eine Ausnahme im Einzelfall zugelassen werden.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zulässig.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1. Gebäudehöhen

4.1.1. Die Dachtraufen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,20 m, bei zweigeschossigen höchstens 6,20 m und bei dreigeschossigen höchstens 9 m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.

4.1.2. Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoß Fußboden) dürfen max. 0,40 m nicht überschreiten und werden im Einzelfall - den erforderlichen tiefbautechnischen Planungen und Forderungen entsprechend - durch die Gemeinde festgesetzt.

4.2. Dachform und Dachneigung

4.2.1. Wohngebiet:

Eingeschossige Wohnbebauung:
Satteldach mit einer Dachneigung von 40° – 48°

Zwei- und mehrgeschossige Wohnbebauung:
Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30°

Drempel, Dachaufbauten und Gauben werden nicht zugelassen.

Die Dachdeckung muß aus altfarbenen Pfannen bestehen.

Dacheinschnitte zur Belichtung größerer Dachräume mit senkrechten Fenstern können zugelassen werden.

4.2.2. Ausnahmen von den im Bebauungsplanbereich mit Mindest- und Höchstgrenzen angegebenen Dachneigungen können im Einzelfall zugelassen werden.
Nachbarliche Abstimmung ist jedoch Voraussetzung.

4.3. Außenwandflächen

4.3.1. Im Wohngebiet sind Fassaden nur in braun-rotem Sichtmauerwerk, bei Mehrfamilienhäusern auch in Sichtbeton (Waschbeton) auszuführen. Bei Einfamilienhäusern ist weiß geschlemmtes Mauerwerk zulässig.

Außenwandflächen sind allseitig nur mit einem Material in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Materialunterschiede sind nur zugelassen, wenn sie konstruktiv bedingt sind (z.B. Balkonbrüstung).

4.3.2. Für Verkleidung sind folgende Materialien zugelassen:

Holzverbreterung scharfkantig geschnitten aus waagrecht oder senkrecht verlaufenden Profilen, dunkel imprägniert oder in kräftiger Farbtönung gestrichen.

Zur Ausbildung durchsichtiger oder durchscheinender Bauteile werden nur farblose oder hellgetönte Glasbaustoffe zugelassen.

4.4. Außenanlagen

4.4.1. Vorgärten sind als Rasenflächen herzurichten und zu unterhalten. Einfriedigungen sind unzulässig. Die Vorgärten sind gegen die öffentlichen Flächen mit Rasenkantsteinen bis zu einer Höhe von 5 cm über Oberkante Bürgersteig einzugrenzen. Das Anpflanzen von Bäumen und Strauchgruppen ist erlaubt.

4.5. Einfriedigungen

4.5.1. Gartenseitige Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind in Form von lebenden Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäunen von 1 m Höhe zulässig.

Sichtblenden an Freisitzplätzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von max. 4 m zugelassen und müssen sich der übrigen Einfriedigung anpassen.

4.5.2. Bei Mehrfamilienhäusern sind darüber hinaus Einfriedigungen nur in Form von Rasenkantsteinen zulässig, sofern nicht Fußwegflächen oder Zufahrten dem entgegenstehen.

4.6. Mülltonnenplätze

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

4.6.2. Für Mehrfamilienhäuser sind Müllgroßbehälter vorgeschrieben. Sie sind in die Baukörper einzubeziehen.

4.7. Bodenbeläge

Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.) sind mit den Belägen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

4.8. Antennen

4.8.1. Antennen sind so anzuordnen, daß sie mindestens 40 cm unterhalb der Firstlinie aus der der Straße abgewandten Dachfläche (rückwärtige) heraustreten.

4.8.2. Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen von den Festsetzungen können im Einzelfall von den Ziffern 4.3.1 und 4.6.2. zugelassen werden, wenn die angestrebte städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.