

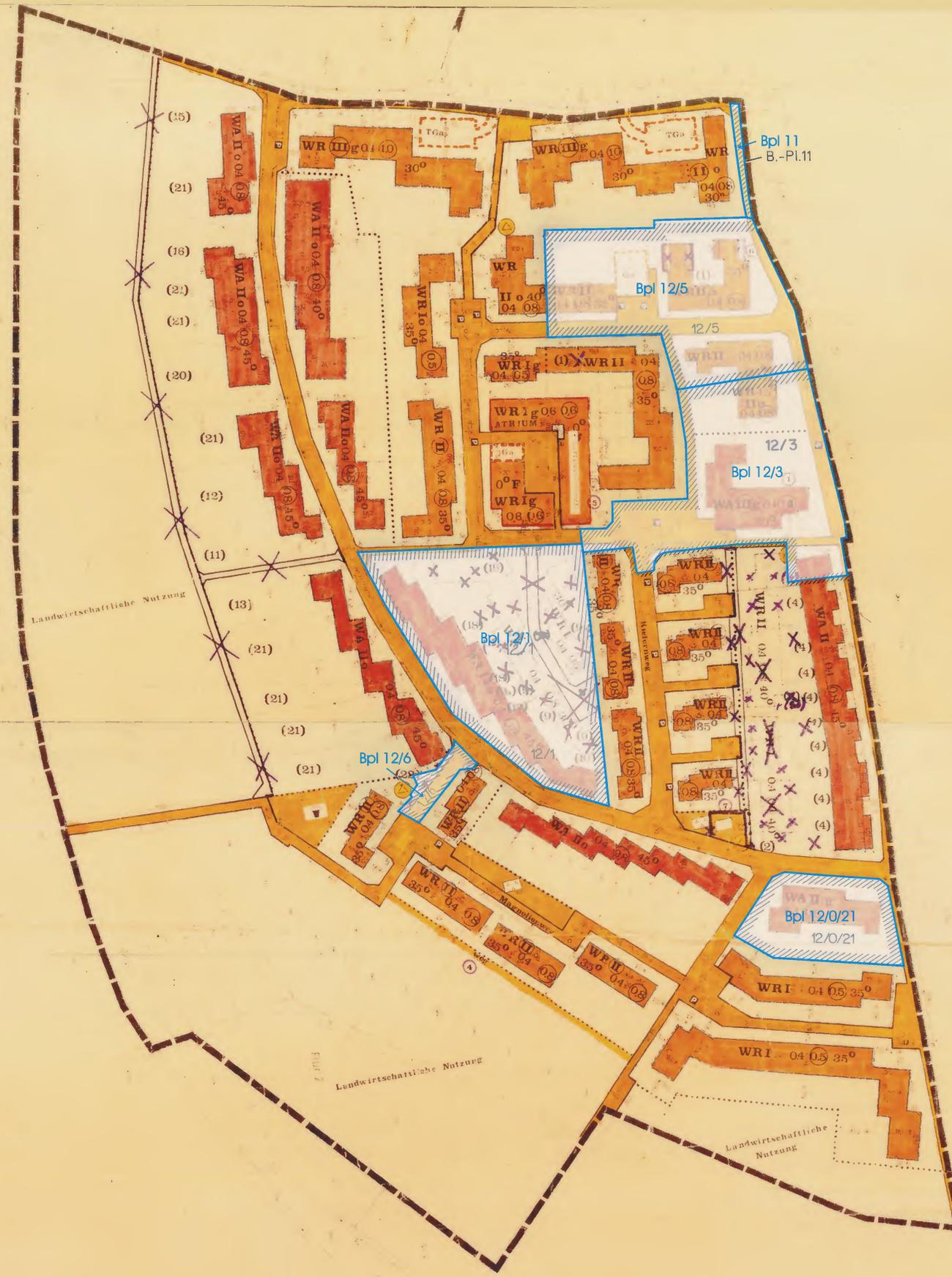
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
 1.1 Der Plan gilt für die Flur 2 u. 3 der Gemarkung Rosellen im Katastralgemeinschaftsgebiet Rosellen-Neuenbaum.

2. Ziele
 2.1 Der Plan soll die bauliche Nutzung der Flur 2 u. 3 in der Weise festsetzen, dass die Interessen der Allgemeinheit an der baulichen Nutzung der Flur 2 u. 3 im Einklang mit den Interessen der Eigentümer der Grundstücke der Flur 2 u. 3 stehen.

3. Festsetzungen
 3.1 Die bauliche Nutzung der Flur 2 u. 3 ist in der Weise festzusetzen, dass die Interessen der Allgemeinheit an der baulichen Nutzung der Flur 2 u. 3 im Einklang mit den Interessen der Eigentümer der Grundstücke der Flur 2 u. 3 stehen.

4. Sonstige Festsetzungen
 4.1 Die bauliche Nutzung der Flur 2 u. 3 ist in der Weise festzusetzen, dass die Interessen der Allgemeinheit an der baulichen Nutzung der Flur 2 u. 3 im Einklang mit den Interessen der Eigentümer der Grundstücke der Flur 2 u. 3 stehen.



Die Darstellung dieser Ausführung ist ein Entwurf.
 Der Entwurf ist nicht verbindlich.
 Der Entwurf ist vom 15. 12. 1972.
Handwritten signature

Planzeichen Bestand

Begrenzungslinien Gebäude

Planung

Art der baulichen Nutzung

WR
WA

Mass der baulichen Nutzung

Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

Grünflächen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Darstellungen ohne Normcharakter

25° 40°
F

Verfahren

6. 4. 1970
21. 11. 1970
6. 3. 1971
22. 3. 1971
6. 3. 1971
25. 11. 1971
10. 8. 1971
15. 7. 1974

Plangrundlage

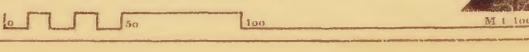
Genehmigt, den 6. 1. 1970
Genehmigt, den 6. 1. 1970
Genehmigt, den 6. 1. 1970

Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 12
 Gemarkung Rosellen Flur 2 u. 3

Rosellerheide / Neuenbaum

Änderung
Entwurf in der Fassung vom 27. 7. 1972



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 12 Rosellen
- Rosellerheide / Neuenbaum -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.07.1974 Es gilt die BauNVO 1968

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein –Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 11.08.1969 (SGV. NW 2020)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - a) §§ 2 und 8 ff des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960. S. 341)
 - b) §§ 3,4,12 und 14 bis 24 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I 1968 S. 1237) und in der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969 S. 11)
 - c) Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21)
3. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen
 - a) §§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW 1970 S.96)
 - b) § 9 Abs. 2 BBauG
 - c) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299)

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 2.1 Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- 2.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Masten und oberirdische Nebenanlagen für die örtliche Versorgung sind im Bauwuch nicht gestattet.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 3.1 Außer der im Bebauungsplan eingetragenen Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sind diese nur als Tiefgaragen zulässig.
- 3.2 Pro Wohnung ist mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Baukörper (§ 9 Abs. 1 Buchst. D und Abs. 2 BBauG. § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.11 Gebäudehöhen

Die Dachtraufen dürfen im reinen Wohngebiet bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,20 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6 m und bei mehrgeschossigen Gebäuden mindestens n (Geschosszahl) x 3 m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.

4.12 Dachformen und Dachneigungen

Geneigte Dächer sind mit altfarbenen Pfannen einzudecken.

4.13 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton oder Putz ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist auch weiß geschlemmtes Mauerwerk zugelassen.

4.14 Eingänge, Loggien und Balkone

sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

Bei durchlaufenden Balkonen ist ein seitlicher Sichtschutz von 1,50 m vorzusehen.

4.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.21 Außenanlagen

sind in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich zu gestalten.

4.22 Vorgärten

sind als Grünanlagen herzurichten und zu erhalten. Sie sind gegen die öffentlichen Flächen mit Rasenkantsteinen bis zu einer Höhe von 5 cm einzugrenzen.

Das Anpflanzen von Bäumen und Strauchgruppen ist erwünscht.

4.23 Einfriedigungen

4.231 Einfamilienhäuser

Gartenseitige Einfriedigungen sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bei Eckgrundstücken an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke oder einem Holzzaun auszuführen. Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,0 m zugelassen werden. Die Sichtblenden sind materialmäßig dem Hauskörper anzupassen. Einfriedigungen müssen innerhalb der einzelnen Gebäudeblöcke einheitlich ausgeführt sein.

4.232 Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäusern sind Einfriedigungen nur in Form von Rasenkantsteinen in Höhe bis zu 5 cm zulässig, sofern nicht Fußwegflächen oder Zufahrten dem entgegenstehen.

4.233 Einfriedigungen müssen in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich ausgebildet sein.

4.24 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind in Schränke einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen. Sie sind gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.25 Stellplatzflächen

Größere Stellplatzflächen sind durch Anpflanzung breitkroniger Bäume gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.26 Freiplätze

sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

4.27 Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.)

sind mit den Belägen der angrenzenden öffentlichen Freiflächen abzustimmen.

4.28 Antennen

Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig oder einzeln unter Dach anzubringen.

- 2 Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Rosellen.
- 3 Entlang der im Plangebiet liegenden Gewässer (Gräben) sind 5 m breite Geländestreifen zur Gewässerunterhaltung von jeder Einfriedigung, Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

Die aufgrund des Ratsbeschlusses geänderten Festsetzungen vom 5.03.1974, wurden in den Text eingearbeitet.