

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**
- §§ 4 und 48 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 11.09.1969 (GOV. NW 2020)
 - Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - §§ 2 und 8 ff des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960, S. 341)
 - §§ 3, 4, 12 und 14 bis 24 des BauNVO in der Fassung vom 24.11.1960 (BGBI. I 1960, S. 1337) und in der Berichtigung vom 20.12.1960 (BGBI. I, 1960 S. 13)
 - Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBI. I, S. 21)
 - Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen**
 - §§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW 1970, S. 94)
 - § 9 Abs. 2 BauO
 - § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BauO vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- 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 Bauwisch nicht gestattet.

Garagen und Stellplätze

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

Äußere Gestaltung neuer baulicher Anlagen

- Baukörper (§ 9 Abs. 1 Buchst. d und Abs. 2 BauO, § 103 BauO NW und § 4 Erste DVO NW BauO)

3.1 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 3 m (Geschoßzahl) über der Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.

3.12 Dachformen

Gemigte Dächer sind mit altfarbenen Pfannen einzudecken.

4.13 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Mehrfamilienhäusern können einzelne Fasadenteile in Sichtbeton oder Putz ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist auch weißgeschleimtes Mauerwerk zugelassen. Bei geschlossenen Baugruppen sind die Außenwandflächen dem Gesamtbild der Nachbarhäuser anzupassen.

4.14 Eingänge, Loggien und Balkone

sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterrechten nicht erforderlich wird. Bei durchlaufenden Balkonen ist ein seitlicher Sichtschutz von 1,50 m vorzusehen.

4.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 2 BauO, § 103 BauO NW und § 4 Erste DVO NW BauO)

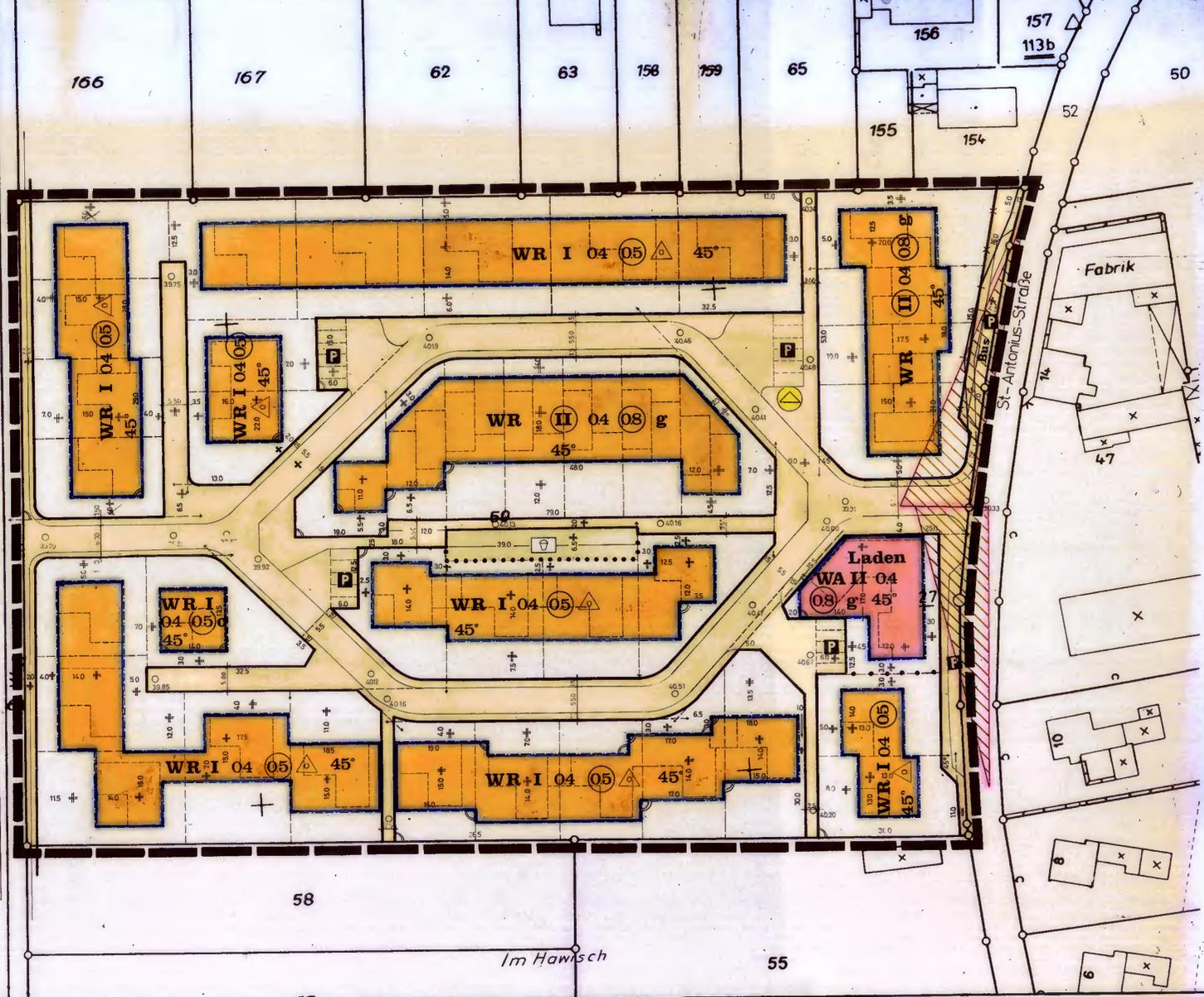
4.21 Außenanlagen sind in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich zu gestalten.

4.22 Vorgärten

- gestrichen -

Gemarkung Rosellen
Flur 9
Maßstab 1:500

Änderungen und Streichungen gem. Genehmigungsverfügung der Regierung vom 12.12.1974 und Maßbeschuß vom 14.09.74



4.23 Einfriednungen

4.231 Einfamilienhäuser
Garagenseitige Einfriednungen sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bei Kokgrundstücken an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke oder einem Holzzaun auszuführen. Sichtblenden an Freizeitsplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,00 m zugelassen werden. Die Sichtblenden sind materialmäßig dem Baukörper anzupassen. Einfriednungen müssen innerhalb der einzelnen Gebäudeblöcke einheitlich ausgeführt sein.

4.232 Einfriednungen müssen in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich ausgebildet sein.

4.24 Mülltonnenplätze

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

4.25 Stellplatzflächen

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

4.26 Freizeitsplätze

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

4.27 Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.)

sind mit den Belägen der angrenzenden öffentlichen Freizeitsflächen abzustimmen.

4.28 Antennen

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

Das Plangebiet liegt in Bereich der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Rosellen.

Planzeichen

Bestand

- Begrenzungslinien Gebäude**
- Wohngebiete öffentl. Gebäude (Signatur s. Planung, Anlagen und Einrichtungen für d. Gemeinbed.)
 - Nebengebäude Wirtschafts- oder Industriebauten
 - Topografisch nachgetragene Gebäude (Signatur wie oben)

Planung

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse
- Höchstgrenze zwingend
- Mindest- u. Höchstgrenze § 17 (4) BauNVO
- Ausnahme nach § 17 (5) BauNVO bis zu III Geschossen zugelassen.
- 04 Grundflächezahl
- 0,8 Geschosflächenzahl

Bauweise

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie Gehweg
- Fahrbahn
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie Fußweg
- Öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie Gehweg
- Fahrbahn
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie Fußweg
- Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

- Spielplatz

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- Trafostation

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- St St GSt Ga GGa TGA
- Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Fußgaragen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu be- lastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu be- lastende Flächen

Darstellungen ohne Normcharakter

- Geplante Zuschnitte der Baugrundstücke

Verfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG v. 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) durch Beschl. des Rates vom 30.10.1972. aufgestellt worden.	Norf, den 30.10.1972	L.S. (Stempel)	gez. Schumacher (Bürgermeister)	gez. Unterschrift (Ratsmitglied)
Dieser Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung hat der Rat der Gemeinde gemäß § 2 (6) BBauG v. 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) am 30.10.1972. beschlossen.	Norf, den 30.10.1972	L.S. (Stempel)	gez. Schumacher (Bürgermeister)	gez. Unterschrift (Ratsmitglied)
Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG v. 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) in der Zeit v. 27.4.1973. bis 28.5.1973. zum ... ten Mal öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung des Plans wurde am 28.5.1973. ortsüblich bekannt gemacht.	Norf, den 18.4.1973	L.S. (Stempel)	gez. Unterschrift (Amtsdirektor)	
Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG v. 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) und § 4 Gemeindeordnung v. 28.10.52 i.d.F. der Bek. vom 11.8.1969 (GV NW S. 658) vom Rat am 13.6.1973. als Satzung beschlossen worden.	Norf, den 13.6.1973	L.S. (Stempel)	gez. Schumacher (Bürgermeister)	gez. Unterschrift (Ratsmitglied)
Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG v. 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) mit Ver- fügung v. 15.4.1974. genehmigt.	Düsseldorf, den 15.4.1974	L.S. (Stempel)	Der Regierungspräsident im Auftrage: gez. Neumann (Regierungspräsident)	
Die Genehmigung des Regierungsprä- sidenten sowie Ort und Zeit der Aus- legung gemäß § 12 BBauG v. 23.6.1960 (B.G. Bl. I S. 341) wurden am 14.7.1974 ortsüblich bekannt gemacht.	Norf, den 15.7.1974	L.S. (Stempel)	gez. Schumacher (Bürgermeister)	gez. Unterschrift (Amtsdirektor)

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung / Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte wurde im Jahre ... gefertigt im Maßstab 1: ... durch Vereinfachung Teil-Neuermessung durch Neuermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmaßnahmen (z. B. Gebäude).

Die Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert nach einwandfrei fort. Vermessungen (Nr. 55 FA II) / nach einer Teil-Neuermessung und unter Verwendung von fort. Vermessungen (vereinfachte Neuermessung) / nach einer Neuermessung gem. Erg. best. und Verm. pkt. anweisung.

Die Herstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit den amtlichen Kata- sternachweis überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Norf, den 30.10.1972. Ort und Datum

gez. Müller (Unterschrift) L.S. (Stempel)

Es wird bescheinigt, daß die ... Ausfertigung dieses Plans mit der 1. Aus- fertigung übereinstimmt.

Norf, den 30.10.1972. gestrichen Ort und Datum

L.S. (Stempel)

gez. Unterschrift (Stempel)

Unterschrift (Stempel)

Ausfertigung Änderung

Bebauungsplan Nr. 16

Gemarkung Rosellen/Schieferum Flur 9

Inhalt nach § 9 (1) und (2) BBauG vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) und § 4 BauNVO vom 20.11.1960 (GV NW I zum BBauG) und § 103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299)

An der St. Antoniusstr. Entwurf

in der Fassung vom 29.11.72

Planerbüro Zilgitzky, 43 Essen, Semperstr. 10 T. 02141/27014

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 16
- Rosellen -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 14.07.1974 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 (BauNW) 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 Verfassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

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 Ausnahme 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 Grundstücksflächen sind diese nur als Tiefgaragen zulässig.

3.2 Pro Wohnung ist mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen.

4. Äußere Gestaltung neuer baulicher Anlagen

4.1 Baukörper (§ 9 Abs. 1 Buchst. d und Abs. 2 BBauG. § 103 BauO NW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.11 Gebäudehöhen

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

4.12 Dachformen

Geneigte Dächer sind mit altfarbenen Pfannen einzudecken.

4.13 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Mehrfamilienhäusern können einzelne Fassadenteile in Sichtbeton oder Putz ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist auch weißgeschlemmtes Mauerwerk zugelassen. Bei geschlossenen Baugruppen sind die Außenwandflächen dem Gesamtbild der Nachbarhäuser anzupassen.

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 1,50m vorzusehen.

4.2 Außenanlagen (§ 9 Abs.1Nr.15 und Abs.2 BBauG. § 103 Bau NW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.21 Außenanlagen

sind in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich zu gestalten.

4.22 *

4.23 Einfriedungen

4.231 Einfamilienhäuser

Garagenseitige Einfriedungen 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 1,80m und einer Länge von 4,00m zugelassen werden.

Die Sichtblenden sind materialmäßig dem Hauskörper anzupassen. Einfriedungen müssen innerhalb der einzelnen Gebäudeblöcke einheitlich ausgeführt sein.

4.232 Einfriedungen 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 Freisitzplätze

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.

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Rosellen.

*** Änderungen und Streichungen gem. Genehmigungsverfügung der Regierung vom 15.2.1974 und Ratsbeschuß vom 1.4.1974**