

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 309
- Rosellen, Maasstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.11.1983 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme wird entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht gestattet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) BauONW in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW Seite 264) i.V. mit § 9 (4) BBauG und § 4 der 1. DVO zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelroh- oder Ziegelverblendbauweise, rot bis braun, auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch einordnen.

Dächer

Als Material zur Dacheindeckung sind Pfannen zu verwenden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKE) darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ein Dremmel ist bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind in die Gestaltung des Hauptbaukörpers zu integrieren und in gleichem Material und gleicher Farbe mit geneigtem Dach zu errichten.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Als sonstige Einfriedigungen sind Holzzäune oder Hecken oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken 80 cm hoch zulässig.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe maximal 2 m hoch und 3 m lang gestattet.

3. Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A