

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**
1. 1. und 2. Abs. 1 und 2) der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GV NW) in der Fassung vom 11. 8. 1966 (RS. 530 540)
 2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 3. 1. und 2. Abs. 1 der BfVV vom 25. 6. 1966 (RS. 1306, 1308, 1311)
 4. 1. Abs. 1, 2. Abs. 1 und 14 Abs. 24 der BfVV in der Fassung vom 25. 11. 1966 (RS. 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311)
 5. 1. Abs. 1 der BfVV vom 12. 10. 1965 (RS. 1306, 1311)
 6. Planungsverordnung vom 19. 1. 1965 (RS. 1306, 1311)
 7. Bauordnungsrechtliche (gesetzliche) Festsetzungen
 8. 1. Abs. 1 und 2 der Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung vom 25. 11. 1966 (RS. 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311)
 9. 1. Abs. 1 der BfVV vom 12. 10. 1965 (RS. 1306, 1311)
 10. 1. Abs. 1 der BfVV vom 25. 11. 1966 (RS. 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311)
 11. 1. Abs. 1 der BfVV vom 25. 11. 1966 (RS. 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311)

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 2.1. **Bestimmung des Bebauungsgebietes**
Das Bebauungsgebiet ist durch die Begrenzungslinien des Bebauungsgebietes festgelegt.
 - 2.2. **Bestimmung der Bebauungsart**
Die Bebauungsart ist durch die Bebauungsartensymbole festgelegt.
 - 2.3. **Bestimmung der Bauweise**
Die Bauweise ist durch die Bauweise-Symbole festgelegt.
 - 2.4. **Bestimmung der Maßzahl**
Die Maßzahl ist durch die Maßzahl-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 3.1. **Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung ist durch die Bebauungsartensymbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 4.1. **Maß der baulichen Nutzung**
Der Maß der baulichen Nutzung ist durch die Maßzahl-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 5.1. **Bauweise**
Die Bauweise ist durch die Bauweise-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 6.1. **Grünflächen**
Die Grünflächen sind durch die Grünflächen-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 7.1. **Verkehrsflächen**
Die Verkehrsflächen sind durch die Verkehrsflächen-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 8.1. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
Die sonstigen Darstellungen und Festsetzungen sind durch die sonstigen Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 9.1. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
Die Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen sind durch die Kennzeichnungen festgelegt.

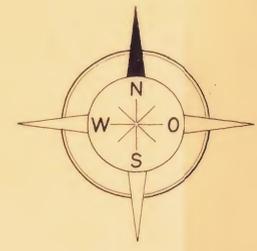
- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 10.1. **Darstellungen ohne Normcharakter**
Die Darstellungen ohne Normcharakter sind durch die Darstellungen ohne Normcharakter festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 11.1. **Verfahren**
Das Verfahren ist durch die Verfahren-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 12.1. **Plangrundlage**
Die Plangrundlage ist durch die Plangrundlage-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 13.1. **1. Ausfertigung**
Die 1. Ausfertigung ist durch die 1. Ausfertigung-Symbole festgelegt.

- VERBAUUNGSZWECK UND VERKEHRSPLAN**
- 14.1. **1. Änderung**
Die 1. Änderung ist durch die 1. Änderung-Symbole festgelegt.



Planzeichen

| Bestand | |
|---------|--|
| — | Begrenzungslinien |
| ■ | Gebäude |
| Planung | |
| WR | Art der baulichen Nutzung |
| WA | Maß der baulichen Nutzung |
| o | Bauweise |
| G | Grünflächen |
| V | Verkehrsflächen |
| S | Sonstige Darstellungen und Festsetzungen |

Überbaubare Grundstücksflächen

| | |
|---|--|
| ■ | Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf |
| ■ | Verkehrsflächen |
| ■ | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen |
| ■ | Grünflächen |

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

| | |
|---|---|
| ■ | Sonstige Darstellungen und Festsetzungen |
| ■ | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen |
| ■ | Darstellungen ohne Normcharakter |

Verfahren

| | |
|---|-----------------|
| ■ | Verfahren |
| ■ | 1. Ausfertigung |
| ■ | 1. Änderung |

Plangrundlage

| | |
|---|-----------------|
| ■ | Plangrundlage |
| ■ | 1. Ausfertigung |
| ■ | 1. Änderung |

1. Ausfertigung
Bebauungsplan Nr. 2
Gemarkung Rosellen
Flur 12 u. 19

1. Änderung
Allerheiligen
Entwurf in der Fassung vom

Platz: Rosellen, 42 Essen, September, 1974, 221/2/2011 2/011

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 2/1 Rosellen

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.07.1974 Es gilt die BauNVO 1970

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 29.11.60 (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 nur Tiefgaragen zulässig.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Baukörper (§9 Abs. 1 Buchst. D und Sbs. 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 6,00 m, bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 9,0 m und bei viergeschossigen höchstens 12,00 m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.
 - 4.12 Dachformen und Dachneigungen

Reines und allgemeines Wohngebiet. Geneigte Dächer sind mit altfarbenen Pfannen einzudecken.
 - 4.13 Außenflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton oder Putz ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern ist auch weißgeschlämmtes 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. 2 BBauG § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

4.21 Außenanlagen

Sind so zu gestalten, daß das städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsplangebietes nicht beeinträchtigt wird.

4.22 *

4.23 Einfriedigungen

Gartenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m in Form von Holzspiegelzäunen mit senkrechten Stäben oder lebenden Hecken zugelassen; Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,0 m zugelassen werden.

Einfriedigungen müssen in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich ausgebildet sein.

4.24 Mülltonnenplätze

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

4.25 Freisitzplätze

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

4.26 Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.)

Sind mit Belägen der angrenzenden öffentlichen Freiflächen abzustimmen.

4.27 Antennen

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

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone des Wasserwerkes Rosellen.

* Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 05.03.1974 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.