
B E G R Ü N D U N G gemäß § 81 (1 u.3) der Bauordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F.d.B. vom
31.7.1984 (GV.NW.S.419) v.17.1.1985

Um auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes Einfluß nehmen zu können,
ist es erforderlich, örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G - T E X T T E I L gemäß § 81 (1 u.3) der
Bauordnung für das Land Nordrhein-
Westfalen

1. GRUNDSÄTZE DER GESTALTUNG

1.1 Teilgebiete 2 B und 3

Die mehrgeschossigen Hausgruppen sind in der Grundrißfigur so
zu gliedern und in den Geschossen so zu staffeln, daß für die
Geschoßwohnungen ein hoher Wohnwert geschaffen und den relativ
großen Baumassen die Schwere genommen wird.

Auf den gegliederten Grundrißfiguren können Sattel-, Walm-, Zelt-
u. Pultdächer, die die Bildung von Penthouses sowie Atelierwohnungen
begünstigen, angebracht werden.

Innerhalb einer Hausgruppe sind die Baustoffe der Fassaden sowie
der Dachdeckungen aufeinander abzustimmen.

1.2 Teilgebiete 2 A, 22 und 24

Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen müssen im Hinblick
auf die Geschoß-, First- und Traufhöhe, die Dachneigung auf First-
richtung sowie die Baustoffe für Fassaden und Dachdeckungen auf-
einander abgestimmt werden.

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Drempel

Drempel sind nur in den Teilgebieten 22 und 24 und bis zu einer
maximalen Höhe von 0,40 m über Oberkante Decke zulässig (Schnitt-
punkt Außenkante Mauerwerk-Oberkante Sparren).

Dachgauben

Dachgauben sind nur ausnahmsweise als Einzelgauben oder in Gruppen
zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche
einnehmen.

3. GRUNDSÄTZE DER GESTALTUNG DER GARAGEN, GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE

3.1 Teilgebiete 2 B und 3

Die Garagen können auch als Gemeinschaftsgaragen unterirdisch (Tiefgaragen-eingeschossig) errichtet werden. Die Oberkanten der Decken der Tiefgaragen sollen ca. 40 cm unter der festgelegten Geländeoberkante liegen. Die Überdeckung soll mit Mutterboden erfolgen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind als Rampen auszubilden und sollen einen unmittelbaren Anschluß an die Verkehrsfläche haben.

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung stehen. Der Mindestabstand zwischen der Vorderkante der Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten.

3.2 Teilgebiete 2 A, 22 und 24

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung stehen. Der Mindestabstand zwischen der Vorderkante der Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten.

4. GESTALTUNG DER GARAGEN; GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE

~~4.1~~ Teilgebiete 22, 24, 2 A u. B u. 3

Bei den Tiefgaragen werden Gestaltungsgrundsätze nicht festgelegt.

Die Garagenzufahrten (Rampen) sind mit Stützmauern zu versehen. Angepflanzte Böschungen sind nicht zulässig. Die Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus Verbund- oder Natursteinpflaster in den Farben grau bis anthrazit herzustellen.

5. GESTALTUNG DER ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN ZU DEN EINZELNEN TREPPENHÄUSERN

In den Teilgebieten 2 B und 3 sind die Zugänge und Zufahrten mit einer Mindestbreite von 4,50 m zu errichten, mit einem Wendehammer zu versehen und aus Verbund- oder Natursteinpflaster in den Farben grau bis anthrazit herzustellen.

G E M E I N D E R Ö S R A T H

Bebauungsplan Nr. 20
Rösrath-Stuppheide
1. Änderung und Ergänzung
nach der 2. Offenlage

T E X T T E I L

gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungs-
verordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WR Reine Wohngebiete in den Teilgebieten 22 und 24

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 der BauNVO wird festgesetzt,
daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3
Abs. 3 der BauNVO

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die
zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner
des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beher-
bergungsgewerbes

nicht zulässig sind.

Gemäß § 3 Abs. 4 der BauNVO wird festgesetzt, daß Wohn-
gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.2 WA Allgemeine Wohngebiete in den Teilbereichen 2 A, B
und 3

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 der BauNVO wird festgesetzt,
daß folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem.
§ 4 Abs. 3 der BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Klein-
siedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-
stellen

nicht zulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei den in der 1. Änderung und Ergänzung eingetragenen
Werten für GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte.
Sofern diese mit der zeichnerischen Darstellung nicht
übereinstimmen, so ist die zeichnerische Darstellung
verbindlich.

3. NEBENANLAGEN

Gem. § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 14 Abs. 1 der BauNVO auf den nichtüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zulässigen Nebenanlagen nicht zulässig sind.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

In den Teilgebieten 22 und 24: Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens werden auf 15 cm über der Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Hauseinganges bzw. der Garageneinfahrt festgesetzt.

In den Teilgebieten 2 A, B und 3 wird die Höhenlage der baulichen Anlagen nicht festgesetzt.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Entsprechend wird die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht geregelt.

6. HERSTELLUNG DER BAUKÖRPER DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die zur Herstellung der Baukörper der Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG auf Privateigentum zulässig und somit zu dulden.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GEMÄSS DIN 18005 E

Sollten trotz der in der 1. Änderung und Ergänzung vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in Teilen des Plangebietes die durch die DIN 18005 E festgesetzten Grenzwerte überschritten werden, so geht die Verpflichtung zur Einhaltung der in der DIN 18005 E festgesetzten Werte auf den jeweiligen Träger des Bauvorhabens über. Somit ist die Haftung der Gemeinde ausgeschlossen.

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

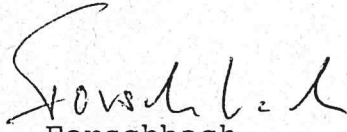
In dem Teilgebiet 2 B dürfen Garagen auch als Gemeinschaftsgaragen unterirdisch errichtet werden (Tiefgaragen). Stellplätze dürfen oberirdisch, jedoch nur im räumlichen Zusammenhang mit der Verkehrsfläche errichtet werden.

In dem Teilgebiet 2 A können an den im B-Plan ausgewiesenen Plätzen Gemeinschaftsgaragen errichtet werden.

In den Teilgebieten 2 A, 22 und 24 dürfen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Garagen müssen jedoch mit der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung stehen und eine räumliche Beziehung zur Verkehrsfläche haben.

Rösrath, den 25. Februar 1985

Der Gemeindedirektor

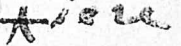

Forschbach

gehört zur Genehmigung

vom 09.12.1985

Az. 352.12-1811-53.86

Der Regierungspräsident
Im Auftrag



6. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN, DER EINFRIEDIGUNGEN
UND BEPFLANZUNGEN

Außenanlage

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die der Tiefgaragen in den Teilgebieten 2 B und 3 sind entweder in geeigneter Form zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen.

Dabei ist Wert darauf zu legen, daß zusammenhängende Grünflächen entstehen.

Rettungswege

Sollten für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen weitere Zufahrten in den Teilgebieten 2 B und 3 über die Zugänge und Zufahrten zu den Treppenhäusern hinaus erforderlich werden, so sind diese in Rasengittersteinen auszuführen.

Bepflanzungen

In allen Teilgebieten sind die Grünflächen so mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, daß eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur gewährleistet ist.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 200 cm zulässig. Als Einfriedigungen gelten lebende Hecken und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

7. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

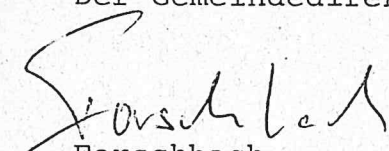
Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

8. MÜLLTONNEN UND ABFALLBEHÄLTER

Mülltonnen und Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Sollten bewegliche Abfallbehälter aufgestellt werden, so sind diese mindestens 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und gegen äußere Einsicht abzuschirmen.

Rösrath, den 25. Februar 1985

Der Gemeindedirektor


Forschbach