

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan Nr.20 = Rösrath-Stuppheide der Gemeinde Rösrath

- - - -

Teilgebiete 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26



Gliederung:

- Höhenlage der baulichen Anlagen
- Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nebenanlagen
- Baugestaltung
- Außenanlagen, Bepflanzung, Einfriedigungen
- Anlagen der Außenwerbung
- Mülltonnen
- Antennen

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens werden auf 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Hauseinganges bzw. der Garageneinfahrt festgesetzt.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Tiefgaragen (in Kellergeschossen) dürfen nicht errichtet werden.

Der Mindestabstand zwischen Vorderkante der Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche errichteten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl.I S.429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl.I S.1237) um Höchstwerte. Sollten diese Werte, bedingt durch den Grundstückszuschnitt oder durch andere Umstände mit der zeichnerischen und vermaßten Darstellung nicht übereinstimmen, so ist die Letztgenannte rechtsverbindlich. Die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte gelten insoweit als eingeschränkt.

Gemäß § 4 (3) der o.a. Baunutzungsverordnung sind die in allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen nicht zugelassen.

Nebenanlagen

Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) der o.a. Baunutzungsverordnung Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Lauben, Hühnerställe) im Sinne des § 14 (1) dieser Verordnung nicht zugelassen.

Baugestaltung der Gebäude:

Aussenwände: Hellfarbener Aussenputz oder hellfarbenedes Sichtmauerwerk. Bei geneigten Dächern können die Giebel auch mit Holz verkleidet werden.

Geneigte Dächer: Dacheindeckung mit altfarbenen Hohlfaizziegel bzw. Pfannen. Drempel sind nicht zugelassen. Dachaufbauten sind nicht zugelassen, nur liegende Dachfenster.

Flachdächer: Dachneigung 0 - 3°, Oberfläche bekieset. Ringsumlaufendes Gesims als Sichtbetonbalken oder als waagerechte Holzschalung ca. 40 cm hoch.

Baugestaltung der Garagen:

Aussenwände: Hellfarbener Aussenputz oder hellfarbenedes Sichtmauerwerk.

Flachdächer: Dachneigung 0 - 3°, Oberfläche bekieset. Ringsumlaufendes Gesims als Sichtbetonbalken oder als waagerechte Holzschalung ca. 40 cm hoch.

Aussenanlagen, Bepflanzung, Einfriedigungen:

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind entweder in geeigneter Form für Fahrzeuge zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen, dabei ist Wert darauf zu legen, daß zusammenhängen Grünflächen entstehen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Grünflächen sind reichhaltig mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, damit eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur und eine Belebung des Straßenbildes erreicht werden.

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis 80 cm, zwischen zwei Grundstücken auf der den Verkehrsflächen abgekehrten Seite bis zu 200 cm Höhe zulässig. Als Einfriedigung gelten lebende Hecke und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune z.B. Jägerzaun oder ähnliche in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind festes Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

Bei Atriumhäusern kann der Gartenhof auch mit einer festen Mauer bis zu 250 cm Höhe eingefriedet werden. Die Gestaltung der Mauer hat sich an die Baugestaltung der Gebäude anzupasse

Anlagen der Außenwerbung:

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht errichtet werden.

Mülltonnen:

Mülltonnen sollen innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle untergebracht werden. Außerhalb der Gebäude dürfen diese nur gruppenweise und nur in vorgefertigten Betonbehältern untergebracht werden.

Antennen:

Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach der Gebäude (nicht auf den Garagen) zulässig.

Teilgebiete 1, 2, 3, 5

Gliederung:

- Höhenlage der baulichen Anlagen
- Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
- Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nebenanlagen
- Baugestaltung
- Außenanlagen, Bepflanzung, Einfriedigungen
- Anlagen der Außenwerbung
- Mülltonnen
- Antennen

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf 15 bis 150 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Haus einganges bezogen auf die nächstgelegene Verkehrsfläche festgesetzt.

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Grundstücke dürfen nur von den im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Erschließungen jeglicher Art von der Kölner Straße (L 284) sind nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz bzw. Garage zu errichten. Der Anteil der Stellplätze an der Gesamtzahl darf 20 % nicht überschreiten.

Der innerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen Einstellplätze werden auf den Bedarf der vorgenannten Stellplätze bzw. Garagen nicht angerechnet.

Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. Zufahrten (Rampen) zu Tiefgaragen sind mit Stützmauern zu versehen. Abgeschrägte Böschungen sind nicht zulässig.

Die Oberkante Decke der Tiefgaragen muß mindestens 40 cm unter Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 26.6.1962 (BGB1.I S.429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGB1.I S.1237) um Höchstwerte.

Der § 21 a (5) der o.a. Baunutzungsverordnung findet jedoch Anwendung, d.h. die angegebenen Werte für GFZ erhöhen sich im Bedarfsfall um die Flächen der geforderten unterirdischen Garagen, jedoch nur insoweit als die festgesetzte Anzahl der Geschosse nicht überschritten wird.

Gemäß § 4 (3) der o.a. Baunutzungsverordnung sind die in allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen nicht zugelassen.

Nebenanlagen

Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) der o.a. Baunutzungsverordnung Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Lauben, Hühnerställe) im Sinne des § 14 (1) dieser Verordnung nicht zugelassen.

Baugestaltung

Waschbeton, grobe Körnung. Ausnahmsweise können zugelassen werden hellfarbener Verblendstein, hellfarbene Verblendsteine in Verbindung mit Sichtbeton, Sichtbeton (Naturfarbe) in rauher Schalung, Holz sowie Asbestzementplatten.

Flachdächer: Dachneigung 0 - 3°, Oberfläche bekiest. Ringsumlaufendes Gesims mindestens 90 cm hoch, bündig mit der Außenfassade, Materialien wie Außenwände. Begehbare Dachterrassen sind zu plattieren, Ausbildung von Dachgärten ist gestattet.

Aussenanlagen, Bepflanzung, Einfriedigungen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind entweder in geeigneter Form für Fahrzeuge zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen, dabei ist Wert darauf zu legen, daß zusammenhängende Grünflächen entstehen, innerhalb derer die Errichtung der erforderlichen Kinderspielplätze ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die Grünflächen sind reichhaltig mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, damit eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur und eine Belebung des Straßenbildes erreicht werden.

Die Deckenflächen unterirdischer Garagen sind in einer Höhe von 40 cm mit Mutterboden aufzufüllen und einzugrünen.

Als Verkehrsflächen und zwischen Grundstücken sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig. Als Einfriedigungen gelten lebende Hecken und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune z.B. Jägerzaun oder ähnliche in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind festes Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind nicht zugelassen. Ausnahmen können nur bei der Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie bei nichtstörenden Handwerksbetrieben zugelassen werden.

Mülltonnen

Mülltonnen sollen innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle untergebracht werden. Außerhalb der Gebäude dürfen diese nur gruppenweise in Müllhöfen untergebracht werden.

Antennen

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur als Gemeinschaftsanlage auf dem Dach der Gebäude zulässig.

Feststellungsvermerke:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rösrath vom 28.3.1969 aufgestellt worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 28.3.1969

W. Hoffmann
Bürgermeister



G. G. G.
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) in der Zeit vom 4.6.1973 bis 4.7.1973 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 22.5.1973 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 22.5.1973



W. Hoffmann
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 28.10.1952 (GV.NW.S.269) vom Rat der Gemeinde Rösrath am 8.11.1973 als Satzung beschlossen worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 8.11.1973

W. Hoffmann
Bürgermeister



G. G. G.
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) mit Verfügung vom 7.2.1975 genehmigt worden.

Köln, den 7.2.1975

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

[Signature]

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) am 15.3.1975 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 17.3.1975

W. Hoffmann
Bürgermeister

W. Hoffmann
Gemeindedirektor