

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 27 Forsbach, Wiedenhof

Erfordernis der Planaufstellung

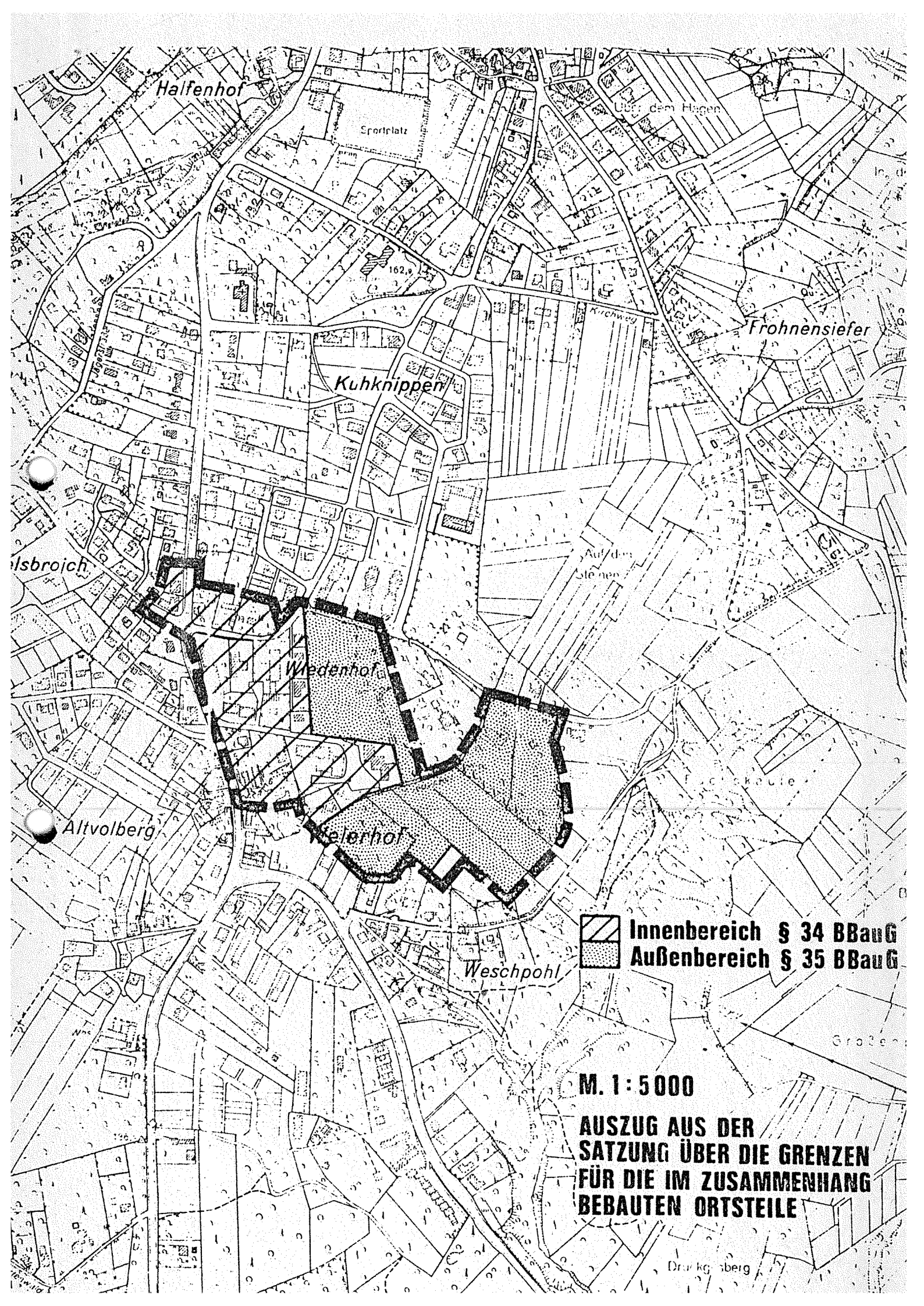
Nach Realisierung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 11 und Nr. 14 verfügt die Gemeinde nunmehr über keine weiteren bauleitplanerisch geordneten Baugebiete mehr im Ortsteil Forsbach. Während die o.g. Pläne den nördlichen Teil des Ortsteiles Forsbach erfassen und diesen dort städtebaulich geordnet und in seiner im Rahmen der Gemeindeentwicklung zugedachten Funktion als Wohnsiedlungsbereich mit Einrichtungen zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs gestärkt haben, erfuhr der südliche Bereich des Ortsteiles Forsbach eine städtebauliche unkontrollierte Entwicklung. Diesen Mangel soll der Bebauungsplan Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof gemeinsam mit dem seit dem 24.2.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 Teil 1 "Altvolberg" beheben und auch im südlichen Teil von Forsbach die Entwicklung eines kleinen Geschäftsbereiches an der L 288 fördern. Die bereits vorhandenen Geschäftsansätze an der L 288 zwischen der Straße "Auf der Hedwigshöhe" und der K 16 sollen durch weitere Einkaufsmöglichkeiten ergänzt werden. Darüberhinaus gewährleistet der Bebauungsplan die geordnete Bebauung eines größtenteils nach § 34 BBauG zu beurteilenden Gebietes. Ohne die Realisierung des Planes besteht die Gefahr, daß sich dieser Teil Forsbachs weiterhin städtebaulich unkontrolliert entwickelt und die unbedingt notwendigen Verkehrs- und Grünflächen nicht in dem bauleitplanerisch erforderlichen Umfang bereitgestellt werden können.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche dar; entlang der L 288 weist er gemischte Bauflächen aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird durch den Bebauungsplan weiterentwickelt - Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Bestehende Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe

Der Bebauungsplan Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof ersetzt in seinem Geltungsbereich die vom Rat der Gemeinde Rösrath am 29.6.1959 beschlossene "Verordnung über Baugebiete, Bauzonen und Baugestaltung für die Gemeinde Rösrath", die als übergeleiteter sogenannter "schlichter" Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG weiter fortgilt. Da dieser Bebauungsplan lediglich das Bauland und für das Bauland Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt, fehlen ihm die Voraussetzungen des § 30 BBauG. Durch den nunmehr aufgestellten B-Plan Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof wird dieser Mangel behoben. Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des neuen B-Plan-



Halfenhof

Sportplatz

Auf dem Hagen

Frohnensiefer

Kuhknippen

Isbroich

Auf dem Steppen

Wiedenhof

Altvolberg

Kehlerhof



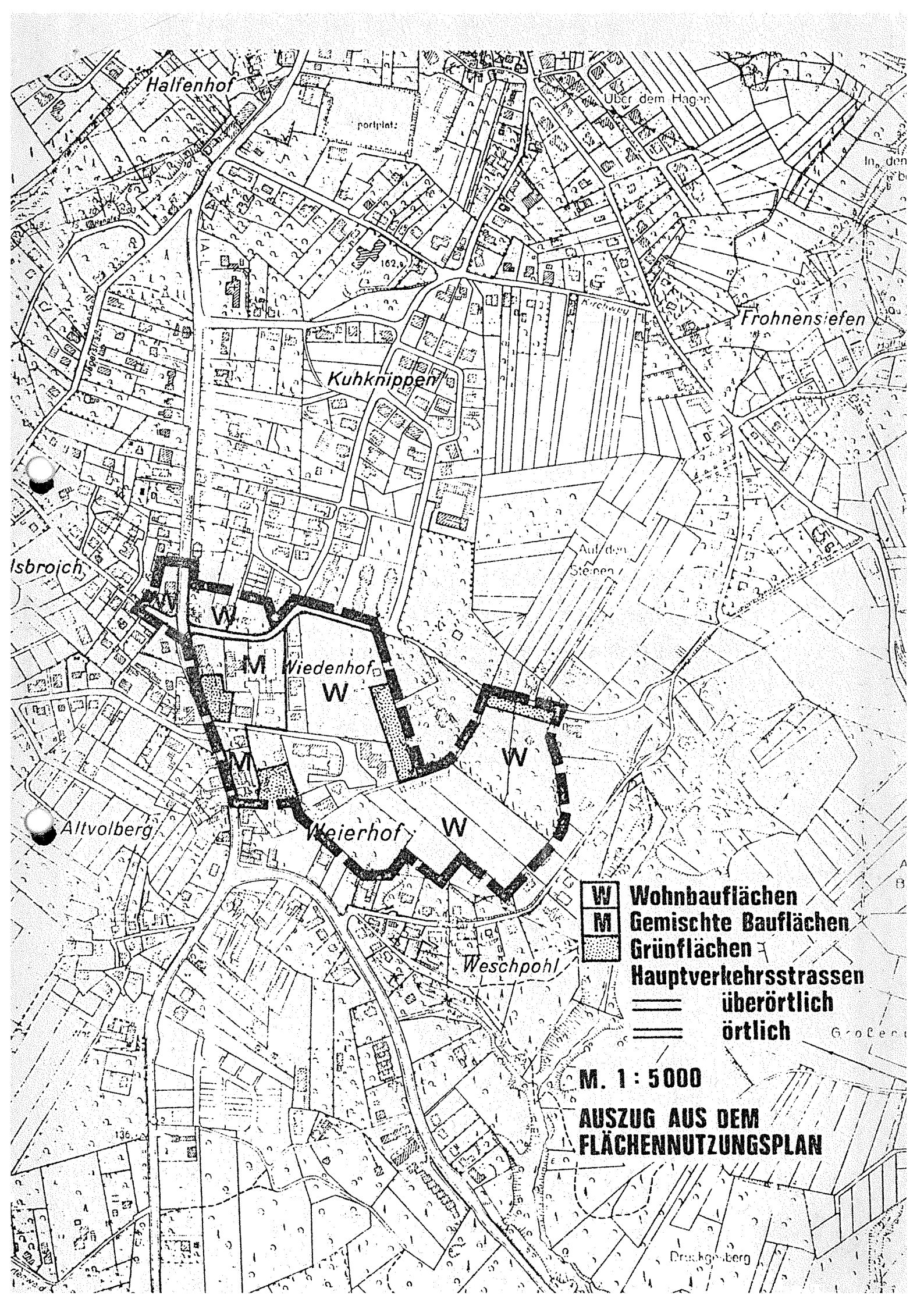
Innenbereich § 34 BBauG
Außenbereich § 35 BBauG

Weschpohl

M. 1:5000

**AUSZUG AUS DER
SATZUNG ÜBER DIE GRENZEN
FÜR DIE IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILE**

Druckg. berg



Halfenhof

Über dem Hagen

portplatz

Kuhknippen

Frohnensiefen

Isbroich

Auf den Steinen

W

M

Wiedenhof

W

W

Altvolberg

Weierhof

W

W
M
Grünflächen

Wohnbauflächen
Gemischte Bauflächen
Grünflächen

Hauptverkehrsstrassen

überörtlich

örtlich

M. 1 : 5000

AUSZUG AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Weschpohl

Druckberg

nes Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof wird gegenüber dem rechtsverbindlichen "schlichten" B-Plan nicht eingeschränkt, so daß Planungsschäden im Rahmen der §§ 40 ff BBauG nicht entstehen und durch die Gemeinde auch somit nicht ausgeglichen werden müssen.

Westlich des Bebauungsplanes Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 Teil 1 "Altvolberg", nördlich der Bebauungsplan Nr. 5 = Forsbach, Im Käuelchen an. Der südliche Bereich des B-Planes Nr. 5 wird durch den neu aufgestellten B-Plan Nr. 27 aufgehoben, da hier die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen abgeändert werden müssen.

Siedlungsbestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet fällt zur L 288 hin ab. Die Höhendifferenz von der östlich bis zur westlichen Plangebietsgrenze beträgt rd. 25 m. Das Plangebiet ist in seinem östlichen Teil durch erhaltenswerten Baumbestand und in seinem westlichen Teil, besonders entlang der L 288, durch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Entlang der L 288 befinden sich mehrere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Innerhalb des Plangebietes besitzt die Gemeinde nur Grundstücke im Verlauf der Straße "Auf der Hedwigshöhe". Der noch unbebaute Teilbereich des Bebauungsplanes weist keine starke Parzellierung auf, so daß ein langwieriges Umlegungsverfahren nach § 45 BBauG bei entsprechendem Verhalten der Grundstückseigentümer vermieden werden kann.

Die Zulässigkeit der Bebauung im Plangebiet richtete sich bislang nach der Verordnung über Baugebiete, Bauzonen und Baugestaltung für die Gemeinde Rösrath. Im Bereich der gemischten Baufläche entlang der L 288 setzt die Verordnung eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 fest. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch den "schlichten" Bebauungsplan auf zwei Geschosse begrenzt, hiervon wurde jedoch mehrfach dispensiert.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof wird durch die Straße "Auf der Hedwigshöhe" erschlossen, die in die L 288 einmündet. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle der Buslinie der Deutschen Bundespost von Rösrath-Mitte nach Bergisch Gladbach-Bensberg. Die Straße "Auf der Hedwigshöhe" ist kanalisiert; ein weiterer Kanal führt von der L 288 durch die Straße "Wiedenhof" ins Plangebiet hinein.

Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes soll über die Straße "Auf der Hedwigshöhe" mit Anbindung an die L 288 erfolgen. Durch die Schaffung der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße wird es möglich, die gefährliche Einmündung der Straße "Wiedenhof" auf die L 288 zu schließen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 = Forsbach, Wiedenhof ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Rösrath flächenmäßig erfaßt. Die Entwässerung erfolgt über den Sammler in der K 16. Da die Erweiterungsarbeiten der zur Zeit noch überlasteten Kläranlage Ende

des Jahres 1977 angelaufen sind - mit der Fertigstellung der Anlage kann 1979 gerechnet werden - ist die schadlose Beseitigung der Abwässer gewährleistet. Der Ausbau der Kanalisation, soweit er überhaupt noch erforderlich ist, richtet sich nach dem genehmigten Generalentwässerungsplan. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Wasserversorgungsleitungen der Gemeindewerke Rös-rath sichergestellt.

Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 45 Einfamilienhäusern in überwiegend offener und teilweise geschlossener Bauweise. Darüberhinaus ist die Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zulässig. Hierdurch ergibt sich unter Berücksichtigung einer Belegungsziffer von 2,8 Einwohner/Wohneinheit eine zusätzliche Aufnahmefähigkeit des Plangebietes von ca. 210 Einwohnern.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Höhenentwicklung der Bebauung staffelt sich von der bereits bestehenden drei- bzw. viergeschossigen Bebauung mit Flachdach an der Straße "Wiedenhof" bzw. der L 288, über eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit Satteldach bis zu eingeschossiger Bebauung mit Satteldach am Südostrand des Plangebietes, um einen gestalterisch einwandfreien Übergang von der relativ dichten Bebauung an der Straße "Wiedenhof" zum bewaldeten Teil des Plangebietes zu erzielen.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes liegt ein geplanter Kinderspielfeld, der durch eine Parkanlage ergänzt wird. Entlang der Planstraße werden 30 öffentliche Stellplätze angeordnet, da hier die Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausbauung mit erfahrungsgemäß hohem Stellplatzbedarf ausgewiesen ist.

Pflanzgebote

Zur Einbindung des Baugebietes in den landschaftlichen Zusammenhang wurde entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Hierdurch wird außer einer optischen Führung der Autofahrer auch ein Ausgleich für die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke geschaffen sowie ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen für Einfriedigungen und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen im Zusammenhang mit den o.g. Pflanzgeboten. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten. Außerdem dienen sie direkt der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Gestaltungsvorschriften sollen dazu dienen, dem durch den Bebauungsplan neu entstehenden Baugebiet ein eigenes städtebauliches Aussehen und Gepräge zu verleihen, das dieses Gebiet von anderen benachbarten Baugebieten in dem Bestreben nach Schaffung einer menschenwürdigen Umwelt unterscheidet. Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich einzig und allein an dem Ziel Verunstaltungen baulicher Anlagen,

die sich besonders nachteilig auf das Ortsbild auswirken können, zu vermeiden. Die Vorschriften über die Verwendung bestimmter Baumaterialien - besonders für Dacheindeckungen und Dachabschlüsse - verfolgen den Zweck, bei einer dem Bauherrn verbleibenden ausreichend bemessenen Wahlmöglichkeit, den dem neuen Baugebiet benachbarten Landschaftsraum in seiner dominierenden Wirkung für den Südteil Forsbachs nicht zu beeinträchtigen.

Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden nach dem Preisstand Ende 1977 wie folgt überschlägig ermittelt:

a)	13.300	qm Grunderwerb für Straßen, Wege und Grünflächen	200.000,-- DM
b)	460	laufende Meter Kanalisation	330.000,-- DM
c)	700	laufende Meter Wasserversorgungsleitungen	140.000,-- DM
d)	7.300	qm Spielplatz- und Parkanlagenausbau	73.000,-- DM
e)	6.000	qm Straßen- und Wegeausbau	720.000,-- DM
		überschlägig ermittelte Gesamtkosten	<u>1.463.000,-- DM</u>

Von den überschlägig ermittelten Gesamtkosten haben die Grundeigentümer nach Maßgabe der bestehenden Satzungen der Gemeinde Rösrath Erschließungs-, Kanalanschluß- und Wasseranschlußbeiträge aufzubringen. Der von der Gemeinde Rösrath gemäß § 129 Abs. 1 BBauG aufzubringende 10 vom Hundert-Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sowie die durch Anliegerbeiträge nicht einbringbaren Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch den Gemeindehaushalt finanziert.

Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

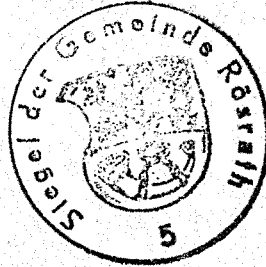
Im gesamten Bebauungsplanbereich sollen die Grundstücke durch eine private Bodenordnung bzw. durch freihändigen Grunderwerb der festgesetzten Nutzung zugeführt werden. Insbesondere ist durch eine die vorhandenen Flurstücke berücksichtigende Planung die private Bodenordnung wesentlich erleichtert worden. Sollte sich jedoch herausstellen, daß die private Bodenordnung nicht möglich ist oder zeitlich stark verzögert wird, muß die Gemeinde von den Vorschriften des vierten Teils des Bundesbaugesetzes Gebrauch machen und die gesetzliche Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BBauG anordnen. Einigen sich die Grundeigentümer nicht freiwillig über Grenzregelungen zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände, beabsichtigt die Gemeinde, auch von den Vorschriften über die Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) Gebrauch zu machen.

Sollte der freihändige Erwerb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen bzw. die Begründung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte scheitern, so ist die Einleitung eines Enteignungsverfahrens nach Maßgabe der Vorschriften des fünften Teils des Bundesbaugesetzes (§§ 85 ff) beabsichtigt, soweit nicht bereits die Gemeinde durch die Umlegung in den Besitz der erforderlichen Grundstücke gelangt.

aufgestellt Rösrath, den 13. März 1978

Gemeinde Rösrath
Der Gemeindedirektor

Schiffbauer
(Schiffbauer)



Gesehen!

Köln, den 25.9. 19 78

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Puel

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Nr. 27 Forsbach, Wiedenhof

Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
- Baunutzungsverordnung i.d.F.d.B.v. 20.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Erste Durchführungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW S. 433)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d.B.v. 27.1.1970 (GV. NW S. 96)

- - - - -

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, nach § 4 Abs. 3 Ziffern 3, 4, 5, 6 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- b) Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO dürfen im reinen Wohngebiet auf den Flurstücken 2441, 2443, 2661, 3340, 3341, 3342, 946/251, 3200, 3201, 2536, 2537, 2538 und 2800 Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- c) Gemäß § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 3, 4 und 6 BauNVO genannten Anlagen und den unter a) genannten Ausnahmen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Zulässigkeit dieser untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen wird nach Maßgabe des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig; in einer Entfernung bis zu 3 m, gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich, sind sie unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- a) Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl sind im Einzelfall gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zulässig, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl nicht überschritten wird. Die Grundfläche des zusätzlichen Geschosses darf dar-

überhinaus 50 % der überbauten Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

- b) Bei Differenzen zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt jeweils der geringere Wert.
- c) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den reinen und allgemeinen Wohngebieten, für die der Bebauungsplan "offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhauser" vorschreibt, die seitlichen Grenzabstände mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Geräteraume, überdachte Freisitze und Schwimmbäder enthalten können, geschlossen werden dürfen. Werden diese Zwischenbauten nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Einseitige Grenzbebauung für die Zwischenbauten im Bauwuch ist ebenfalls zulässig. Die Tiefe der Zwischenbauten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (siehe 1.1 c) darf 16,0 m nicht überschreiten.

1.3 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

- a) Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Fahrbahnen, öffentliche Stellplätze im Straßenraum und Fußwege. Die Mantellinien und Tangentschnittpunkte der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zum Bebauungsplan gehörenden Straßenbauentwurf i.M. 1 : 500.
- b) Die Abgrenzungen der einzelnen Verkehrsflächen untereinander können im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden. Dabei darf die Zahl der öffentlichen Stellplätze nicht verringert werden.
- c) Je Baugrundstück darf eine Zufahrtsbreite von der öffentlichen Verkehrsfläche aus von höchstens 4,50 m in Anspruch genommen werden.
- d) Ein- und Ausfahrten von Grundstücken auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen nicht zulässig, für die der Bebauungsplan öffentliche Stellplätze auf der Verkehrsfläche festsetzt.
- e) Soweit der Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen ausweist, sind diese nur auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- f) Vor Garagen (Einzel- und Sammelgaragen) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten, der nicht durch Abschränkungen irgendwelcher Art gegen die Verkehrsflächen abgetrennt werden darf. Die größte Länge von Zufahrten zu Garagen (ausgenommen Zufahrten zu den unter e) genannten Flächen) darf 10,0 m nicht überschreiten.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a) Das Flurstück 3032 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 3030, 3031, 3033 und 2117 belastet.

- b) Die Flurstücke 2429 und 3030 (teilweise) werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 2425, 2426, und 2427^{*} belastet.
- c) Die Flurstücke 3048, 3049 und 3053 werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 3046, 3047, 3051, 3053, 3054, 3055 und 3056 belastet.
- d) Die Flurstücke 2536, 2800 und 3050 werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der auf den Flurstücken 2536 und 2800 neu entstehenden Bauparzellen belastet.
- e) Die Flurstücke 946/251, 3200 und 3201 werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der auf den Flurstücken 946/251, 3200 und 3201 neu entstehenden Bauparzellen belastet.

1.5 Grünflächen, Pflanzgebot

- a) Die auf den Flurstücken 3343 und 3344 festgesetzte Grünfläche ist für die Anlage eines öffentlichen Kinderspielfeldes bzw. einer öffentlichen Parkanlage bestimmt. Auf der Grünfläche sind bauliche Anlagen bis zu 3,0 m Höhe zulässig, die der Zweckbestimmung der Fläche dienen.
- b) Die auf den Flurstücken 1867, 2443 (teilweise), 2661 (teilweise), 2744 (teilweise) und 2749 festgesetzten Grünflächen verbleiben in Privatbesitz als Gartenanlagen bzw. private Parkanlagen. Bauliche Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- c) An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Einzelbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Vorgeschlagen werden einheimische Laubbäume. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte können zum Zwecke einer günstigeren Freiflächengestaltung geringfügig verschoben werden.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

- a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird - bezogen auf den Gebäudezugang - zwischen 0,3 m und 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks) festgesetzt.
- b) Bei Baugrundstücken, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen bzw. nicht von diesen erschlossen werden sollen, wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe - bezogen auf den Gebäudezugang - zwischen 0,3 m und 0,7 m über der Höhe des bestehenden Gebäudes (gemessen im geometrischen Mittelpunkt des geplanten Gebäudes) festgesetzt.
- c) Ausnahmen von den unter a) und b) getroffenen Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn durch die Einhaltung der Festsetzungen der Anschluß von Anbauten an bestehende Gebäude erschwert oder die Entwässerungsmöglichkeit der Untergeschosse wesentlich verteuert würde. Die Abweichung von der maximal festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf in den Fällen des Absatzes a) 0,2 m und in denen des Absatzes b) 0,3 m nicht überschreiten.

* 2428

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

- a) Die beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind von den Grundeigentümern zu dulden.
- b) Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind so an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen, daß keine Niveauunterschiede über 0,15 m an der Begrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleiben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG in Verbindung mit § 4 1. DVO zum BBauG und § 103 BauO NW)

2.1 Dachgestaltung

- a) Soweit der Bebauungsplan die's festsetzt, hat sich die Dachgestaltung nach seinen Vorschriften zu richten; dabei sind für Dachneigungen untere und obere Grenzwerte festgesetzt, innerhalb derer jede beliebige Neigung zulässig ist.
- b) Eine bestimmte Dachform wird nicht festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer usw. - dabei ist jedoch zu beachten, daß die Firste parallel zu den eingezeichneten Richtungen auszurichten sind.
- c) Soweit der Bebauungsplan geneigte Dächer vorschreibt, sind diese auch entsprechend den Festsetzungen auf untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen zulässig, sofern diese in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptbaukörper stehen. Als Dachform werden für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen, die nicht mit dem Hauptbaukörper in Verbindung stehen, Flachdächer mit höchstens 5 Grad Neigung vorgeschrieben.
- d) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dachformen dunkel getönte Ziegel, Betondachsteine, Schiefer oder Asbestzementplatten zu verwenden. Flachdächer sind mit Kiesbedeckung auszubilden.
- e) Die Länge von Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Für die Verkleidung der Sichtflächen von Dachaufbauten ist entweder das Material der übrigen Dacheindeckung oder dunkelgetönte Verschalung zu verwenden.
- f) Kniestöcke (Drempel) sind bis 0,30 m, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Traufmauer mit Oberkante Hauptsparren, zulässig. Darüberhinaus sind Kniestöcke bis 1,00 m zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen (verdeckte und verkleidete Regenrinne, Vorziehen der Decke u.ä.) diese äußerlich nicht zu erkennen sind.

2.2 Fassadengestaltung

- a) Die Außenwände sind entweder in weißem Außenputz oder in weißem oder ziegelrotem Sichtmauerwerk - in regelmäßigem Verband verfugt - auszuführen. Zulässig sind auch moderne Fachwerkkonstruktionen mit dunkelgetönten Hölzern.
- b) Verkleidungen der Außenwände mit Schiefer oder dunklen Asbestzementplatten oder dunkelgetöntem Holz sind ebenfalls bis maxi-

mal 50 % der Gebäudeaußenflächen zulässig.

2.3 Besondere Gestaltungsfestsetzungen für Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Anbauten

- a) Doppel- und Reihenhäuser sind in der Geschoß-, First-, Traufhöhe und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. Die Gebäude dürfen nicht in gleicher Flucht errichtet werden, sondern sind um mindestens 1,50 m zu versetzen.
- b) Doppel- und Reihenhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Firstrichtung aufweisen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe - bezogen auf den Gebäudezugang - darf nicht mehr als 0,5 m differieren.
- c) Bei Mehrfamilienhäusern ist, sofern das Gebäude mehr als zwei Geschosse aufweist, die Fassade im Bereich der Deckenaufgabe durch Putzbänder, Verkleidungen in Schiefer oder schieferähnlichem Material zu gliedern. Dachabschlüsse sind in Schiefer oder schieferähnlichem Material auszubilden.
- d) Anbauten sind in Dachform, Material der Dachdeckung und Material der Fassaden den bestehenden Bauten anzupassen.

2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

- a) Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Einzelwerbeanlagen nur bis zu einer Größe von 5 qm zulässig. Sollen mehrere Werbeanlagen auf einem Grundstück angebracht werden, so sind sie in Größe und Form aufeinander abzustimmen und dürfen 10 qm Fläche nicht überschreiten.
- b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Verbindung mit Gebäuden an deren Außenseiten in der Erdgeschoßzone zulässig.
- c) Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Lichtwerbung in grellen Farben
 - serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie der L 288 zugewandt angebracht werden sollen.
- d) Warenautomaten sind unzulässig, wenn sie nicht mit einem Gebäude in Verbindung stehen. Sie dürfen nicht auf den Fassaden angebracht werden, die der L 288 zugewandt sind.

2.5 Einfriedigungen, Freiflächengestaltung

- a) Grundstückseinfriedigungen der Vorgärten entlang der Straßengrenzungslinien und in den Vorgärten selbst sind entweder als Hecken, dunkelgebeizte Holzzäune oder Mauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Werden Mauern errichtet, so sind als Material weißes oder ziegelrotes Sichtmauerwerk - in regelmäßigem Verband verfugt - oder rauh geschalter Beton zu verwenden. Werden keine Einfriedigungen errichtet, so sind die Grundstücke gegen die Straßen und Erschließungswege mit Kantensteinen von mindestens 0,10 m bis maximal 0,15 m Höhe zu befestigen.
- b) Sollen Wohngärten oder Wirtschaftshöfe gegen Sicht von den Verkehrsflächen oder Erschließungswegen gesichert werden, weil sie an diese unmittelbar angrenzen, so darf die Höhe der Ein-

friedigungen 2,0 m nicht überschreiten. Als Material ist nur weißes oder ziegelrotes Sichtmauerwerk - in regelmäßigem Verband verputzt - zulässig.

- c) Vorgärten zwischen den Gebäuden und an den angrenzenden Verkehrsflächen oder Erschließungswegen, die weniger als 4,0 m Tiefe im Mittel besitzen, dürfen keine Einfriedigungen erhalten. Ebenso sind hier freistehende Gartentore unzulässig. Briefkasten- und Klingelanlagen sowie Mülltonnenstandplätze sind hier in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zu errichten.
- d) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch (Bäume, Sträucher, Rasenflächen, Nutzgärten usw.) anzulegen und zu unterhalten.
- e) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie mit einem Geh- oder/und Fahrrecht belastet werden, mit Natur- oder Formsteinpflaster zu befestigen.
- f) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind mit Natur- oder Formsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- g) Mülltonnen und Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Sollen bewegliche Abfallbehälter aufgestellt werden, so sind diese mindestens 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit immergrünen Gehölzen und Sträuchern dicht einzupflanzen.
- h) Die Einfriedigungen der Grundstücke, die an die befahrbaren Wohnwege auf den Flurstücken 2800, 3200, 3201 und 946/251 angrenzen, müssen von den Wohnwegen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

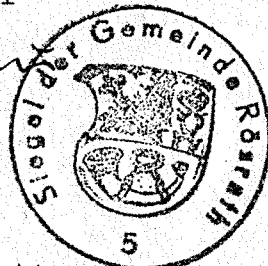
3. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich die Verordnung über Baugebiete, Bauzonen und Baugestaltung für die Gemeinde Rösrath, veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten in Köln am 3.6.1960 (Abl. Köln Nr. 23, S. 168) sowie der Bebauungsplan Nr. 5 = Forsbach-Im Käuelchen, rechtsverbindlich seit 11.6.1967, außer Kraft.

aufgestellt Rösrath, den 13. März 1978

Gemeinde Rösrath
Der Gemeindedirektor

Schiffbauer
(Schiffbauer)



Roteintragung = Stattgegebene Bedenken und Anregungen
gemäß Beschlussfassung des Rates vom 26.06.1978

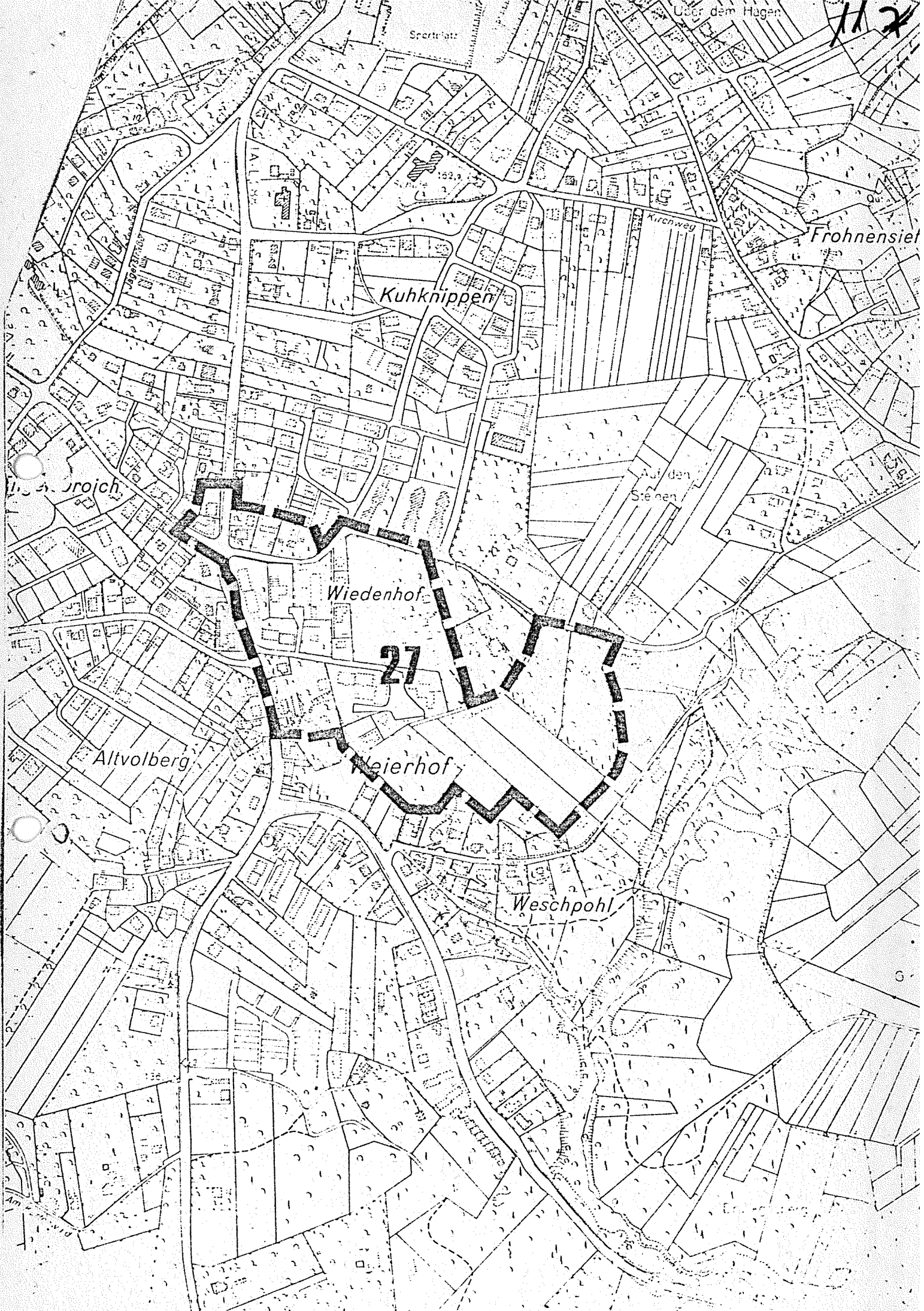


04.07.1978

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage:

Heintz



112

Über dem Hagen

Sperriest

Frohnensiel

Kuhknippen

Kirchweg

Auf den Steinen

Wiedenhof

27

Meierhof

Altvolberg

Weschpohl

H. S. Jroich