

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Nr. 29 Teil 1 "Altvolberg"

Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)
- Baunutzungsverordnung i.d.F.d.B.v. 20.09.1977 (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 Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - c) Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO dürfen im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 1261, 1303, 1305, 1307 Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - d) 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 Geschosflächenzahl nicht überschritten wird. Die Grundfläche des zusätzlichen Geschosses darf darüberhinaus 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 Doppelhäuser" vorschreibt, die seitlichen Grenzabstände mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Geräteräume, 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 d) 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 Abgrenzung 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 Abschrankungen 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 1093 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1090 und 1091 belastet.
- b) Das Flurstück 1342 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes ~~1344~~ belastet.
- c) Das Flurstück 967 wird teilweise entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des nordwestlichen zu bildenden Baugrundstücks (Teil aus Flurstück 967) belastet.
- d) Die Flurstücke 1228, 116, 117 werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 1110 belastet.
- e) Die Flurstücke 119, 118, 678, 677, 955 werden teilweise mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rösrath sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1228, 955, 497/111, 1219, 677 belastet.

1.5 Grünflächen, Pflanzgebot

- a) Die auf dem nordwestlichen Teil des Flurstückes 1222 festgesetzte Grünfläche ist für die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes bestimmt. Zum Schutze der Eigentümer des Flurstückes 1328 setzt der Bebauungsplan an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1222 ein 5,0 m breites Pflanzgebot als Schutzpflanzung fest. Die Schutzpflanzung ist bei Errichtung des Kinderspielplatzes anzulegen und dauernd zu erhalten. Als Pflanzarten sind vorzusehen:
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Hartriegel (Cornus mas)
- b) Auf der Grünfläche sind bauliche Anlagen bis zu 3,0 m Höhe zulässig, die der Zweckbestimmung der Fläche dienen.
- 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.

x 1320, 1341, 1343

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 Geländes (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.

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 BauONW)

2.1 Dachgestaltung

- a) Soweit der Bebauungsplan dies 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. Darüber hinaus 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 maximal 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 der 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 Erdgeschußfußbodenhöhe - 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

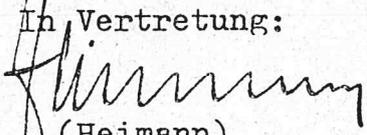
- a) Grundstückseinfriedigungen der Vorgärten entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten selbst sind entweder als Hecken, dunkelgebeizte Holzzäune oder Mauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Werden Mauern errichtet, so sind als Material weißes oder ziegelrotes Sichtmauerwerk - in regelmäßigem 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 Einfriedigung 2,0 m nicht überschreiten. Als Material ist nur weißes oder ziegelrotes Sichtmauerwerk - in regelmäßigem Verband verfugt - zulässig.
- c) Vorgärten zwischen den Gebäuden und 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.

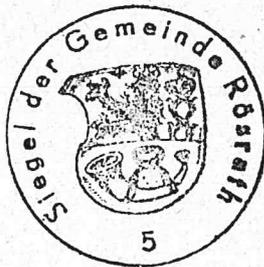
- e) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie mit einem Geh- oder/und Fahrrecht belastet werden, mit Natur- oder Formsteinpflaster zu befestigen.
- f) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind mit Natur- oder Formsteinpflaster oder Rasen-Gittersteinen 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 an den befahrbaren Wohnweg im Bereich der Ansiedlung Altvolberg angrenzenden Grundstücke (Flurstück 1100 teilweise, 1222 teilweise, 1223, 396/160, 893, 126/1, 1292, 575/126, 1291, 778, 1228, 116, 117) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 1,00 m einhalten.

3. Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt 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), außer Kraft.

aufgestellt Rösrath, den 30. August 1977

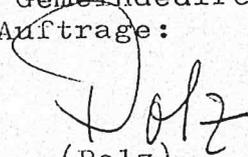
Gemeinde Rösrath
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung:

 (Heimann)
 Gemeindeverwaltungsrat



Roteintragung = Stattgegebene Anregungen und Bedenken gemäß
 Beschlußfassung des Rates vom 19.12.1977

Rösrath, den 21.12.1977

Der Gemeindedirektor
 Im Auftrage:


 (Polz)

Gemeindeamtman