

Textliche Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 in Rösrath Stuppheide, Flur 2

Hinweise

- Die Festsetzungen des Planes werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches -BauGB- I. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Aug.1997 (BGBl I S. 2141) und der Baunutzungsverordnung -BauNVO- I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), getroffen.
- Die Maßnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Erschließung notwendig sind, werden im Erschließungsplan (Anlage des Durchführungsvertrages) verbindlich vereinbart.
- Wenn sich Hinweise durch den Kampfmittelräumdienst auf Kampfmittel ergeben, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzugehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

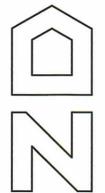
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB: GRZ 0,4, GFZ 0,8 II Vollgeschoss
- Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB: offene Bauweise Doppel- und Reihenhäuser
- Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind in den seitlichen Abstandflächen sowie auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25.a BauGB: Die privaten Grünflächen sind von Ausgleichsmaßnahmen nicht betroffen. Eine Bepflanzung ist vornehmlich als randliche Eingrünung des Baugebietes sowie auf den außerhalb der Baugrundstücke liegenden Flächen mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehäuzen zu vorzunehmen. Insbesondere Viburnum lanata wird in diesem Sinne als Bepflanzung ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

- Der Haupteckkörper muß mit geneigten Dächern ausgeführt werden. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 30°-45° auszuführen.
- Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der Eintragung im Plan.
- Dachgauben sind zulässig, wenn sie die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Auf den Grenzen im hinteren Gartenbereich sind Mauern, Zäune und Holzwände bis zu einer Tiefe von 3,0 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen von OKFF EG.
- Einfriedungen baulicher Art sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sofern sie die Anpflanzungen nicht beeinträchtigen und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter einer Pflanzung liegen. Ansonsten sind Einfriedungen 1/01 an Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen in Form von Schnitthecken ausschließlich der Art Ligustrum vulgare zulässig. In Vorgärten sind Einfriedungen nicht zulässig.



- OBERBAUTE FLÄCHEN
- GARAGEN
- OFFENTLICHE ANLIEGERSTRASSE
- PKW STELLPLATZE
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- BÄUME, EINGRÜNUNG



Bekanntmachung Satzungsbeschluss Rat vom 24.06.00 28.02.00

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP) NR. 4 RÖSRATH STUPPHEIDE M 1:250 GEMEINDE RÖSRATH FLUR 2

DIPL.-ING. ARCHITEKT JOSEF DZIONSKO HAFERBUSCH 4, 51467 BERGISCH GLADBACH TEL. 02202 920205 20.01.2000

