

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1.1 WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und daher nicht zulässig sind.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den WR - Reinen Wohngebieten Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

#### 1.1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO	Tankstellen
Nr. 6 BauNVO	Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und daher nicht zulässig sind.

#### 1.1.3 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 1 BauNVO wird für den Bereich der Vorgärten festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (außer den unter 1.2.8 genannten) nicht zulässig sind.

#### 1.1.4 Herstellung der Straßenbaukörper

Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen beziehungsweise Abgrabungen sind gemäß § 9 (26) BBauG auf Privateigentum zulässig.

#### 1.1.5 Bindungen für Bepflanzungen

Bei Bepflanzung der mit "Bindungen für Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind folgende Einzelbäume, Baumgruppen und Buschgruppen in dichter Bepflanzung zu verwenden:

Einzelbäume:	Ahorn, Birke, Wildkirsche, Eiche und Hainbuche
Baumgruppen:	Fichten und Kieferngruppen
Buschgruppen:	Haselnuß, Schneeball, Hartriegel, Weide, Ilex, Rainweide u.a.

Außerdem sind Bodendecker zu verwenden.

#### 1.1.6 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a BBauG

Für die Grundstücke Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstücke 12, 925/317, 994/315, 1096/315, 1098/317, 1835, 1851, 1853, 1854, 2018 und 2475 wird festgesetzt:

Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung auf den aufgezählten Grundstücken ist erst zulässig, wenn die Errichtung der zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung entsprechend dem vom Regierungspräsident in Köln am 11.3.1977 genehmigten Gesamtentwässerungsplan für die Gemeinde Rösrath oder seinen Nachfolgeplänen erforderlichen Einrichtungen zur Regenrückhaltung gesichert ist.

Als Sicherung der Errichtung der genannten Einrichtungen gilt neben der Ausführung der Baumaßnahmen durch die Gemeinde Rösrath auch der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit einem Dritten gemäß § 123 Abs. 3 BBauG. In diesem Falle muß der Erschließungsvertrag die Errichtung der in § 2 genannten Einrichtungen so detailliert regeln, daß deren Inbetriebnahme spätestens bei der Rohbauabnahme (§ 96 Abs. 2 BauONW) der künftigen Neubauvorhaben auf den in § 1 genannten Grundstücken erfolgen kann.

#### 1.1.7 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden wird auf  $\leq 0,50$  m über angrenzender Erschließungsfläche festgesetzt.

1.1.8 Sichtdreiecke und Sichtflächen

Innerhalb der Sichtdreiecke und Sichtflächen wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

Weiterhin sind sichtbehindernder Bewuchs und Einfriedigungen  $\geq 0,60$  m innerhalb der Sichtdreiecke und Sichtflächen nicht zulässig.

gehört zur Genehmigung  
vom 27.07.1982  
Az. 35.2.12-7801-145.82  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag  
Pruell

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 103 BauONW

1.2.1 Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bebauung zulässig, und zwar bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m über Oberkante Decke.

1.2.2 Dachgauben

Dachgauben sind mit folgender Einschränkung zulässig:

Die Länge von Dachgauben darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

1.2.3 Dacheindeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:

- Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz
- Naturschiefer
- Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz
- ausnahmsweise sind andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz zulässig.

1.2.3.1 Flachdächer

Die Flachdächer sind entweder einzukieseln, einzugrünen oder zu plattieren.

1.2.4 Fassadengestaltung

Für die Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

- Putz mit glatter Oberfläche in weiß
- unglasiertes Sichtmauerwerk in weiß oder rot-braun
- Sichtbeton
- moderne Fachwerkkonstruktionen mit dunkelgetönten Hölzern
- Verkleidungen der Außenwände mit Schiefer oder dunklen Asbestzementplatten oder dunkelgetöntem Holz sind ebenfalls bis maximal 50 % der Gebäudeaußenflächen zulässig.

1.2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Verbindung mit Gebäuden an deren Außenseiten in der Erdgeschoßzone zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

1.2.6 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen der Vorgärten entlang den Straßengrenzungslinien und in den Vorgärten selbst sind entweder als Hecken, dunkelgebeizte Holzzäune oder Mauern bis maximal 1,0 m zulässig.

Werden Mauern errichtet, sind folgende Materialien zulässig:

- unglasiertes Sichtmauerwerk in weiß oder rot-braun
- rauh geschalter Beton.

Werden die erwähnten Einfriedigungsmöglichkeiten nicht in Anspruch genommen, so sind die Grundstücke gegen die Straßen und Erschließungswege mit Kantensteinen von mindestens 0,10 m bis maximal 0,15 m Höhe abzugrenzen.

Bei Vorgärten, die weniger als 4,0 m Tiefe im Mittel besitzen, sind Einfriedigungen nicht zulässig.

1.2.7 Stellplätze und Garagenzufahrten

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich den Garagenzufahrten sind mit Natur- oder Formsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

1.2.8 Mülltonnen und Abfallbehälter

Mülltonnen und Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Sollen bewegliche Abfallbehälter aufgestellt werden, so sind diese mindestens 3,0 m hinter die Straßengrenzungsline zurückzusetzen und mit immergrünen Gehölzen und Sträuchern gegen äußere Einsicht abzuschirmen.

30.11.1981

STADTPLANUNG ZIMMERMANN  
5000 KÖLN 41, LINZER STR. 31  
TELEFON 0221/411011 + 411012

