

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan Nr.12= Rösrath-Scharrenbroich der Gemeinde Rösrath

- - - - -

Der Bebauungsplan Nr.12 wurde gemäß § 8 Abs.2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbau-  
gebiet ausgewiesen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.12 befindet sich im Orts-  
teil Rösrath-Scharrenbroich zwischen der Brander Straße, dem  
Petersbergweg, dem Ölbergweg und der Bundesautobahn A 15  
Köln-Frankfurt. Dieses Gebiet wird im Bebauungsplan entsprechend  
der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (WR)  
festgesetzt. Es ist allseitig von einer vorhandenen Bebauung  
umschlossen. Es bestand daher die Notwendigkeit, für das vor-  
umschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

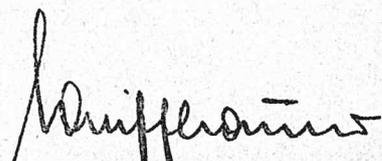
An Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich insgesamt  
ca. 1.060.000.-- DM aufgewendet.

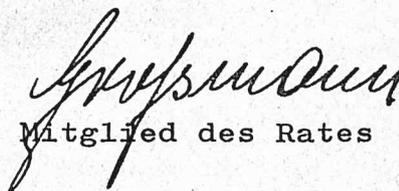
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich  
alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet im Besitz eines Sied-  
lungsträgers befinden.

- - - - -

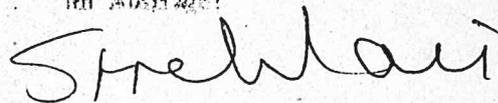
Diese Begründung ist gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom  
23. 6. 1960 (BGB1.I S.341) durch Beschluß des Rates der  
Gemeinde Rösrath vom 12.1.1966/23.10.1969 aufgestellt worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 23.10.1969

  
Bürgermeister

  
Mitglied des Rates

Gesehen  
Köln, den 7. 10. 1971  
Der Reglerungspräsident  
Im Auftrage:



## T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 12 = Rösrath-Scharrenbroich der Gemeinde Rösrath

- - - - -  
Gliederung:

- 1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
  - 1.3 Nebenanlagen
  - 1.4 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.5 Baugestaltung
  - 1.6 Außenanlagen, Gartengestaltung und Einfriedigungen
  - 1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten
  - 1.8 Mülltonnen
  - 1.9 Antennen
- 1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen:
    - 1.1.1 Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Bebauungsplan festgelegt. Die Höhen sind verbindlich.
    - 1.1.2 Die Oberkante des Garagenfußbodens liegt 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein der Garageneinfahrt.
    - 1.1.3 Ausnahmen von vorstehenden Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn bei besonders schwierigen Geländeverhältnissen die Beachtung der Festsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.
  - 1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge:

Die Stellplätze und Garagen sind nur nachrichtlich eingetragen. Die Stellung dieser ist nicht zwingend.
  - 1.3 Nebenanlagen:

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Bau-nutzungsverordnung- (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGB1.I S.429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGB1.I S.1237) nicht zulässig.
  - 1.4 Maß der baulichen Nutzung:

Bei den im Bebauungsplan in den einzelnen Teilgebieten eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich im Sinne der Baunutzungsverordnung um Höchstwerte. Sollten diese Werte durch einen anderen Grundstückszuschnitt oder durch andere Umstände mit der zeichnerischen und vermaßten Darstellung nicht übereinstimmen, so ist die letztgenannte rechtsverbindlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl (Höchstwert) gilt insoweit als eingeschränkt.
  - 1.5 Baugestaltung:
    - 1.5.1 Gebäude:

Sockel: Sichtbeton gestrichen oder betonfarben.

Außenwände und Giebel: Heller Edelkratzputz.  
Dachform: In den Teilgebieten 1 und 2 Giebel-  
satteldach 30 - 45°. In den Teilge-  
bieten 3, 4, 5 und 6 Flachdach 2 bis  
3 % Gefälle, bekiest mit innenliegender  
Entwässerung und ringsumlaufendem Ge-  
sims.  
Dachaufbauten: In den Teilgebieten 1 und 2 sind Dach-  
aufbauten nicht zugelassen.  
Fenster und Außentüren: In Holz oder Kunststoff farbig, helle  
Farbtöne oder Naturfarben.

1.5.2 Garagen:  
Sockel: Sichtbeton gestrichen oder Betonfarben.  
Dachform: Flachdach 2 bis 3 % Gefälle bekiest,  
mit innenliegender Entwässerung und  
ringsumlaufendem Gesims.  
Außenwände: Heller Edelkratzputz.

1.6 Außenanlagen, Gartengestaltung und Einfriedigungen:

- 1.6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärt-  
nerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.6.2 Für alle Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 2 die einge-  
friedigt werden, wird zur Straßenseite hin Mauerwerk bis  
maximal 40 cm Höhe zugelassen; im übrigen werden Spriegel-  
zaun oder lebende Hecke bis maximal 80 cm Höhe vorgeschrieben.
- 1.6.3 In den Teilgebieten 3 sind die Innenhöfe mit einer 2,00 m  
hohen Mauer einzufriedigen. Diese Mauer ist in ihrer Ge-  
staltung an das Gebäude anzupassen.
- 1.6.4 Im Teilgebiet 4 sind nur Einfriedigungen zur Straßenseite  
mit Rasenkantensteinen und lebender Hecke bis maximal 60 cm  
Höhe zulässig.
- 1.6.5 In den Teilgebieten 5 und 6 müssen die Vorgärten mit den Zu-  
gangswegen einheitlich angelegt werden. In den Vorgärten sind  
Zäune und lebende Hecken parallel zur Straße nicht zugelassen.  
Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander in den Vorgärten  
kann nur mit lebenden Hecken bis maximal 80 cm Höhe erfolgen.

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten:  
Werbeanlagen und Warenautomaten sind in allen Teilgebieten  
nicht zugelassen.

1.8 Mülltonnen:  
In dem Teilgebiet 4 sind Mülltonnen in den dafür vorge-  
sehenen und fremder Sicht entzogenen Müllhöfen zentral unter-  
zubringen. In den übrigen Teilgebieten sind Mülltonnenbe-  
hälter außerhalb der Gebäude nicht zugelassen.

1.9 Antennen:  
Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen sind Antennen nur  
als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Dieser Textteil ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rösrath vom 12.1.1966/23.10.1969 aufgestellt worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 23.10.1969

*Knippenberg*  
Bürgermeister

*Großmann*  
Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I S.341) in der Zeit vom 11. Mai 1970 bis 11. Juni 1970 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 23./27. April 1970 gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 12. Juni 1970

Der Gemeindedirektor

*Knippenberg*

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I S.341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 28.10.1952 (GV.NW.S.269) und § 103 der Landesbauordnung vom 25.6.1962 (GV.NW.S.373) vom Rat der Gemeinde Rösrath am 13. Juli 1970 als Satzung beschlossen worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 13. Juli 1970

*Knippenberg*  
Bürgermeister

*Großmann*  
Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I S.341) mit Verfügung vom 7. 5. 1971 genehmigt worden.

Köln, den 7. 5. 1971

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

*Stelhamer*

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I S.341) ist am 31. 7./2. 8. 1971 erfolgt. Dieser Textteil ist damit rechtsverbindlich.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 5. 8. 1971

*Knippenberg*  
Bürgermeister



*Knippenberg*  
Gemeindedirektor