

79

Bebauungsplan Nr. 15 = Hack - 1. Änderung und Ergänzung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 15 = Hack setzt für den Änderungsbe-
reich zwingend Doppel- und Reihenhäuser fest. Diese enge
Festlegung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Ziel-
vorstellungen für diesen Bereich und sollte im Interesse
der Realisierbarkeit des Bebauungsplanes geändert werden.
Dazu entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflä-
chen angepaßt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich
zwingend zweigeschossige Bauweise mit 30 bis 32° geneig-
ten Satteldächern vor. Im Hinblick auf eine mögliche Nut-
zung des Dachgeschosses und der damit verbundenen Schaffung
von weiterem Wohnraum, sieht die 1. Änderung und Ergänzung
eine zulässige Dachneigung von 30 bis 45° vor.

Im Bereich des Brückenweges wird abweichend vom übrigen Ge-
biet der 1. Änderung und Ergänzung eine dreigeschossige Bau-
weise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt unter dem Ge-
sichtspunkt einer stärkeren Verdichtung zum Ortskern hin und
ist städtebaulich auch aus der vorhandenen gegenüberliegen-
den Bebauung begründet. Darüber hinaus wird dem dringenden
Wohnungsbedarf durch die Festsetzung einer Dreigeschossigkeit
an dieser städtebaulich vertretbaren Stelle Rechnung getragen.
In Konsequenz hierzu wird für den in der Planzeichnung gekenn-
zeichneten Teilbereich 1 die Beschränkung von zwei Wohnungen
pro Gebäude aufgehoben, da für den gesamten Block Geschoß-
wohnungsbau geplant ist.

Nach Westen hin ist eine Reduzierung der zulässigen Vollge-
schosse auf 2 vorgesehen um einen Übergang zur weiteren zwei-
geschossigen Bebauung zu gewährleisten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte Rampe
entspricht nicht mehr den gemeindlichen Planungsvorstellungen
und entfällt.

Der Kinderspielplatz wird auf ein dem Baugebiet angemessenes
Maß reduziert. Dieses ist auch im Hinblick auf die zusätzliche
Anlage eines Spielplatzes nördlich der Kölner Straße vertret-
bar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 sieht eine großzügige
Ausweisung von Verkehrsflächen vor. Diese Verkehrsflächen ent-
sprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen

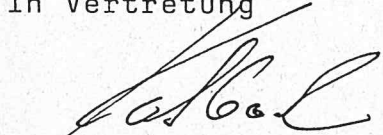
und werden daher auch unter dem Gesichtspunkt einer verkehrsberuhigten Erschließung des Wohngebietes auf das notwendige Maß reduziert (5,5 m).

Darüber hinaus ist innerhalb der im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an der Nordseite die Anlage von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung vorgesehen, um dem Bedarf, der über die auf eigenem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze hinausgeht, Rechnung zu tragen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15* werden für die 1. Änderung und Ergänzung übernommen, um Kontinuität des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten.

* mit ihren Änderungen

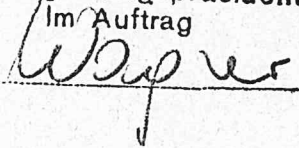
Der Gemeindedirektor
In Vertretung


Kalsbach

gehört zur Verfügung

vom. 14. Juni 1991 -

Der Regierungspräsident
Im Auftrag



G E M E I N D E R Ö S R A T H

Bebauungsplan Nr. 15
Rösrath-Hack

T E X T T E I L gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO

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

nicht zulässig sind.

Gemäß § 3 Abs. 4 der BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 4 Abs. 4 der BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Ausnahme hiervon bilden die WA-Gebiete entlang der Kölner Straße.

1.3 Mi- Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte. Sofern diese mit der zeichnerischen Darstellung nicht übereinstimmen, so ist die zeichnerische Darstellung verbindlich.

3. NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zulässigen Nebenanlagen in WR - Reinen Wohngebieten und WA - Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens werden auf 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Hauseinganges bzw. der Garageneinfahrt festgesetzt, max. jedoch 50 cm.

5. GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTE

Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Entsprechend wird die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht geregelt.

6. HERSTELLUNG DER BAUKÖRPER DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die zur Herstellung der Baukörper notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 26 BBauG auf Privateigentum zulässig und zu dulden.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GEMÄSS DIN 18005 E

Sollten trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in Teilen des Plangebietes die durch die DIN 18005 E festgesetzten Grenzwerte überschritten werden, so geht die Verpflichtung zur Einhaltung der in der DIN 18005 E festgesetzten Werte auf den jeweiligen Träger des Bauvorhabens über.

Somit ist die Haftung der Gemeinde ausgeschlossen.

8. BINDUNGEN FOR BEPFLANZUNGEN

Bei Bepflanzungen sind folgende Einzelbäume und Baumgruppen zu verwenden:

- Einzelbäume: Ahorn, Birke, Wildkirsche, Eiche und Hainbuche
- Baumgruppen: Fichten und Kieferngruppen

9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie nicht schon als Gemeinschaftsgaragen vorgesehen sind. Garagen müssen jedoch mit der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung stehen und eine räumliche Beziehung zur Verkehrsfläche haben.

Rösrath, den 15.6.1982

gehört zur Genehmigung vom 03.02.1983
Az. 35.2.12-7801-1.83
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Gemeindedirektor

Schiffbauer
(Schiffbauer)

[Signature]

t) unter Auflage genehmigt

Ergänzung der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB
der 1. Änderung und Ergänzung zur erneuten Offenlage
vom 18.2.1991 - 4.3.1991

zu 1.2 letzter Absatz wird hinzugefügt = ... und der
in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilbereich.
zu 7 entfällt

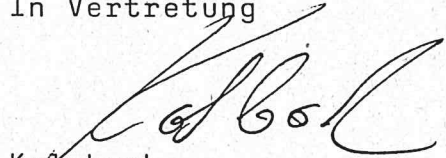
Hinweis

Das Plangebiet liegt in einer Zone für geplante archäolo-
gische Untersuchungen. Gemäß Denkmalschutzgesetz NW sind
bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes wissenschaft-
liche Untersuchungen baubegleitend geplant.

Rösrath, den 14.2.1991 .

Der Gemeindedirektor
In Vertretung

Kaisbach



Dieser *Text* wurde gemäß
§ 11 BauGB am *04.06.1991*
angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die
Verfügung vom *14. Juni 1991*

Az.: *35.2.12-7811-43.91*

Köln, den *14. Juni 1991*

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Im Auftrag

Küppers



Ergänzung zum Textteil für die 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 = Hack nach der erneuten Offenlage aufgrund stattgegebener Anregungen und Bedenken zum Satzungsbeschuß vom 20. August 1990

- 1. Die Festsetzung im Rechtsplan, daß im WR und WA Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind, entfällt für den Teilbereich 1 (Brückenweg - Kölner Straße - Planstraßen), da hier eine bis zu dreigeschossige Bauweise ausgewiesen ist.
- 2. Das Plangebiet liegt in einer Zone für geplante archäologische Untersuchungen. Gemäß Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen innerhalb des Planareals wissenschaftliche Untersuchungen baubegleitend geplant. (Nur Hinweis)

Rösrath, den 13. Februar 1991

Der Gemeindedirektor
In Vertretung


Kalsbach
Techn. Beigeordneter



Dieser *Text* wurde gemäß § 11 BauGB am *.04.06.1991* angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom *.14. Juni. 1991*.

Az.: *35.2.12-7811-43.91*

Köln, den *14. Juni 1991*

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Im Auftrag



Krüppens

GEMEINDE RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 15
Rösrath-Hack

BEGRÜNDUNG gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Um auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes Einfluß nehmen zu können, ist es erforderlich, örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

TEXTTEIL gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

1. BESONDERE GESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER, HAUSGRUPPEN UND DER DAZU GEHÖRIGEN GARAGEN

Bei den Doppelhäusern, Hausgruppen und den dazu gehörigen Garagen sind Geschoß-, First- und Traufhöhe, die Dachneigung und Firstrichtung sowie die Baustoffe für Fassaden und Dachdeckungen aufeinander abzustimmen.

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Baustoffe zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche in der Farbe weiß
Sichtmauerwerk in unglasierten Klinkern bzw. Vormauerziegel in den Farben weiß, grau und rotbraun
Fachwerkkonstruktionen mit dunkelgetönten Hölzern
Verkleidungen der Außenwände mit Schiefer, dunkelfarbenen Asbestzementplatten oder dunkelgetöntem Holz.
Diese dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Aussenwände bedecken.

Dächer

Für geneigte Dächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Dachziegel in den Farben dunkelbraun, anthrazit und schwarz
Natureschiefer
Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

Flachdächer

Für Flachdächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Kies, Platten und Pflanzen

Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise und bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m über Oberkante Decke zulässig (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Sparren)

Dachgauben

Dachgauben sind nur ausnahmsweise als Einzelgauben oder in Gruppen zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen.

3. GESTALTUNG DER GARAGEN

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Baustoffe zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche in der Farbe weiß
Sichtmauerwerk in unglasierten Klinkern bzw. Vormauerziegeln in den Farben weiß, grau und rotbraun
Verkleidung der Gesimse mit Schiefer, dunkelfarbenen Asbestzementplatten, dunkelgetönten Hölzern oder Sichtbeton

Flachdächer

Für Flachdächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Kies, Platten und Pflanzen

4. GESTALTUNG DER GARAGENEINFARTEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung stehen, sofern sie nicht schon als Gemeinschaftsgaragen oder als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind.

Der Mindestabstand zwischen der Vorderkante der Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten. Ausnahmen von dieser Regelung kann die Baugenehmigungsbehörde erteilen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschl. der Garageneinfahrten sind mit Natur- oder Formsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur entlang der Kölner Str. (L 284) und bei der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn am Ende des Brückenweges zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

6. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN, DER EINFRIEDIGUNGEN SOWIE DER BEPFLANZUNGEN IN WR-REINEN WOHNGEBIETEN UND WA-ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Außenanlagen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind entweder in geeigneter Form zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen, dabei ist Wert darauf zu legen, daß zusammenhängende Grünflächen entstehen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Einfriedigungen

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis 80 cm; zwischen zwei Grundstücken auf der den Verkehrsflächen abgekehrten Seite bis zu 200 cm zulässig. Als Einfriedigungen gelten lebende Hecken und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

Bepflanzung

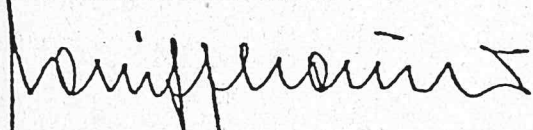
Die Grünflächen sind so mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, daß eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur gewährleistet ist.

7. MÜLLTONNEN UND ABFALLBEHÄLTER

Mülltonnen und Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Sollten bewegliche Abfallbehälter aufgestellt werden, so sind diese mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und gegen äußere Einsicht abzuschirmen.

Rösrath, den 15.6.1982

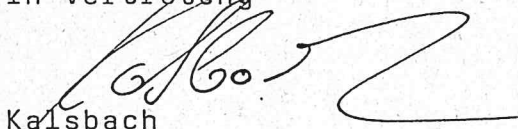
Der Gemeindedirektor


(Schiffbauer)

Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß § 81 der BauO NW der 1. Änderung und Ergänzung zur erneuten Offenlage vom 18.2.1991 - 4.3.1991

- zu 2. u. 3. Fassaden = .."dunkelfarbenen Asbestzementplatten" wird ersatzlos gestrichen.
- zu 6. Außenanlagen = Sofern dies technisch möglich ist, soll die Befestigung der Freiflächen wasserdurchlässig erfolgen und die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Rösrath, den 14.2.1991
Der Gemeindedirektor
In Vertretung


Kalsbach

