

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Überhöfer Feld" der Gemeinde Rösrath

- - - - -

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan (Bauleitplan) der Gemeinde Rösrath, entwickelt worden. Der Leitplan wurde durch den Herrn Regierungspräsidenten in Köln am 3. Januar 1955, Az. I B 2b - 20 - 8.10 - 690/54 genehmigt. Auch in der noch rechtsgültigen Verordnung über Baugebiete, Bauzonen und Baugestaltung für die Gemeinde Rösrath vom 29. 6. 1959 ist das Plangebiet als Baugebiet (reines Wohngebiet, Bauklasse A I 02 und gemischtes Gebiet, Bauklasse B II 03) ausgewiesen.

Die Gemeinde Rösrath ist auf Grund ihrer Lage in der Ballungsrandzone und innerhalb des 15 km Pendlerbereichs zum Ballungskern der Großstadt Köln anerkannte Schnellzuwachs-gemeinde.

Entsprechend stark ist der Bedarf an Wohnungen.

Das Baugebiet wird von der Gemeinde Rösrath vorrangig erschlossen und soll einen Teil des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs der Gemeinde der kommenden Jahre decken.

Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz ist durch den bereits erfolgten Ausbau der L 536 gewährleistet.

Kostenzusammenstellung:

Grunderwerb 19 960 qm x 20.-- DM	=	399.200.-- DM
Straßen, Wege, Plätze einschl. Schrambord 19 960 qm x 35.-- DM	=	698.600.-- DM
Kanalisation (Mischsystem) 2 219 m x 100	=	221.900.-- DM
Straßenbeleuchtung 2 219 m x 36	=	79.884.-- DM
Unvorhergesehenes	=	516.-- DM
		<u>1.400.100.-- DM</u>
		=====

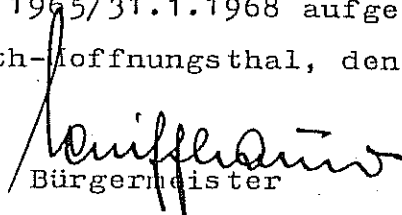
In der v.g. Kostenzusammenstellung sind auch die Kosten der Kanalisation und der Beleuchtung im Bereich der mit Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen und die Kosten für den Ausbau des Rosenweges und der Königsforster Straße mit einbegriffen. Die Kosten der Aufweitungen, der Rad- und Gehwege, im Zuge der L 536 und die Kosten des Grunderwerbs und Ausbaus des Kinderspielplatzes sind in der Kostenzusammenstellung nicht enthalten.

Bauordnende Maßnahmen Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes wird eine Baulandumlegung durchgeführt. Diese wird begünstigt, da die Gemeinde ca. 30 % des Baulandes besitzt.


- - - - -

Diese Begründung ist gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rösrath vom 28.10.1965/31.1.1968 aufgestellt worden.

Rösrath-Offnungsthal, den 31. 1. 1968

  
Bürgermeister

Gesehen!

  
Mitglied des Rates

18. 11. 1968  
Der Regierungsdirektor

Im Auftrage:

10. 10. 1968

## T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Überhöfer Feld" der Gemeinde Rösrath.

### ----- Gliederung:

- 1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.5 Baugestaltung
- 1.6 Außenanlagen, Gartengestaltung, Bepflanzung, Einfried.
- 1.7 Warenautomaten und Werbeanlagen
- 1.8 Mülltonnen
- 1.9 Antennen
- 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird wie folgt festgesetzt:
  - 1.1.1 in den Teilgebieten 1,2 und 5 bis 16, 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein
  - 1.1.2 in den Teilgebieten 3 und 4 15 cm bergseits über gewachsenem Erdreich
  - 1.1.3 in den Teilgebieten 17 und 18 in Angleichung an die bereits bestehenden Bauten  
Die Oberkante des Garagenfußbodens wird wie folgt festgesetzt:
    - 1.1.4 in den Teilgebieten 1 und 2 und 5 bis 18 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich der Garageneinfahrt
    - 1.1.5 in den Teilgebieten 3 und 4 angepaßt an die Höhenlage der Gebäude
    - 1.1.6 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 im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- 1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge:
  - 1.2.1 In allen Teilgebieten, mit Ausnahme des Teilgebietes 4, können Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen im Rahmen des § 12 der Baunutzungsverordnung errichtet werden. Die Stellung der Stellplätze und Garagen wird im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde festgelegt. Im Teilgebiet 4 sind wegen der starken Böschung zur Erschließungsstraße und wegen der Innenkurve Stellplätze und Garagen nur auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zulässig.
  - 1.2.2 Tiefgaragen (in Sockel- oder Kellergeschossen) dürfen nicht errichtet werden. Ausnahmen können durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in dem Teilgebiet 3 zugelassen werden.

Der Mindestabstand zwischen Vorderkante der Garagen-  
 einfahrt und der Straßenbegrenzungslinie muß 5,00 m  
 betragen. Bei parallel zur Straßenbegrenzungslinie  
 errichteten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m  
 zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten.

Die bei Sockel- oder Kellergaragen entstehenden Ge-  
 ländeeinschnitte sind als abgeschrägte Böschungen  
 herzustellen. Am Böschungsfuß sind Stützmauern bis  
 zu 80 cm Höhe in Beton zulässig. Die Böschungen sind  
 wie die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.

Nebenanlagen

1.3 Bei reinen Wohngebieten (WR) sind Nebenanlagen gemäß  
 § 14 Baunutzungsverordnung nicht zugelassen.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bed den im Bebauungsplan in den einzelnen Teilgebieten  
 eintragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich im  
 Sinne der Bauutzungsverordnung um Höchstwerte. Sollten  
 diese Werte, bedingt durch einen anderen Grundstücks-  
 zuschnitt oder durch andere Umstände mit der zeich-  
 nerischen und vermaßten Darstellung nicht überein-  
 stimmen, so ist die letztgenannte rechtsverbindlich.  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl (Höchstwert) gilt  
 insoweit als eingeschränkt.

1.4.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Ausnahmen nach § 3  
 Abs. 3 Bauutzungsverordnung nicht zugelassen.

1.4.3 In reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR) und (WA)  
 sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zu-  
 lässig. Ausnahmen können durch die Baugenehmigungs-  
 behörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in den Teil-  
 gebieten 16, 17 und 18 zugelassen werden.

Baugestaltung

1.5.1 Baugestaltung der Gebäude ohne Garagen:

Sockel:  
 Sichtbeton, betongrau ge-  
 strichen  
 Heller, weißer Außenputz oder  
 Stichtmauerwerk im regelmäßigen  
 Verband verputzt und weiß ge-  
 strichen

Dacheindeckung:  
 altfarbene Hohltafelziegel

Ortsgang:  
 15 - 20 cm breit

Traufe:  
 40 - 60 cm breit, bei Dach-  
 neigung von 30 - 35°  
 40 - 90 cm breit bei Dach-  
 neigung von 25 - 30°

Dachaufbauten  
 sind nicht zugelassen  
 für sichtbare Sparren, Trauf-  
 bretter dunkelbraun gebeizt

Drembel:  
 sind nicht zugelassen

Fenster und Außentüren:  
 Holz oder andere Werkstoffe  
 in angepasster Farbtonung

1.5.2 Bauegestaltung der Garagen:

Sockel und Außenwände: Sichtbeton, betongrau gestrichen

Dachkonstruktion: Flachdach mit 0 - 3° Neigung

Gestimse: Ringsumlaufendes Gesteins als

Sichtbetonbalken oder als

wasserdichte Holzschalung,

40 cm hoch

Garagentor: Schwingtore in der Farbtonung der Fenster und Außentüren

1.6 Außenanlagen, Gartengestaltung, Bepflanzung, Einfriedigungen

1.6.1

Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie müssen sich sowohl dem vorgesehenen Bild des Baugebietes als auch der unmittelbaren Umgebung einwandfrei anpassen.

1.6.2

Die Vorgärten müssen mit ihren Zugangswegen oder Zufahrten einheitlich angelegt und unterhalten werden. Sie sollen deshalb reichhaltig mit Baum- und Buschgruppen bepflanzt werden, damit eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur und eine Belebung des Straßenbildes erreicht werden. In Verbindung mit den Jägerzäunen bildet die Bepflanzung zugleich die Abgrenzung (Einfriedigung) der Einzelgrundstücke.

1.6.3

An Straßen, Wegen und Plätzen sind Jägerzäune und Drahtzäune in lebenden Hecken bis zu 80 cm zulässig. Zwischen zwei Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern sind Zäune gleicher Art bis max. 1,20 m zulässig.

1.7

Warenautomaten und Werbeanlagen

1.7.1

Warenautomaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Ausnahmen können durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in den Teilgebieten 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17 und 18 zugelassen werden.

1.8

Mülltonnen

1.8.1

Mülltonnen sollen innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle untergebracht werden. Außerhalb der Gebäude dürfen diese nur gruppenweise und nur in vorgefertigten Betonbehältern untergebracht werden.

1.9

Antennen

1.9.1

Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen sind Rundfunk- und Fernsehantennen nur als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach der Gebäude (nicht Garagen) zulässig.

1.10

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.10.1

Die im Teilgebiet 3 festgesetzte Fläche für die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBAug) darf nur für die Verlegung und Unterhaltung unterirdischer Versorgungsleitungen in Anspruch genommen werden.

Dieser Textteil ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rösrath vom 28.10.1965/31.1.1968 aufgestellt worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den 31. 1. 1968

*W. Hoffmann*  
Bürgermeister

*G. G. G.*  
Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) in der Zeit vom ..... bis..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ..... gemäß § 2 (6) BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath-Hoffnungsthal, den .....

Der Gemeindedirektor  
*Stamm*

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 ..... als Satzung beschlossen worden.

Rösrath-Hoffnungsthal, den .....

*W. Hoffmann*  
Bürgermeister

*G. G. G.*  
Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.

Köln, den ..... 1968

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

*Stellvert.*

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 20./21./22.12.1968 erfolgt. Dieser Textteil ist damit rechtsverbindlich.

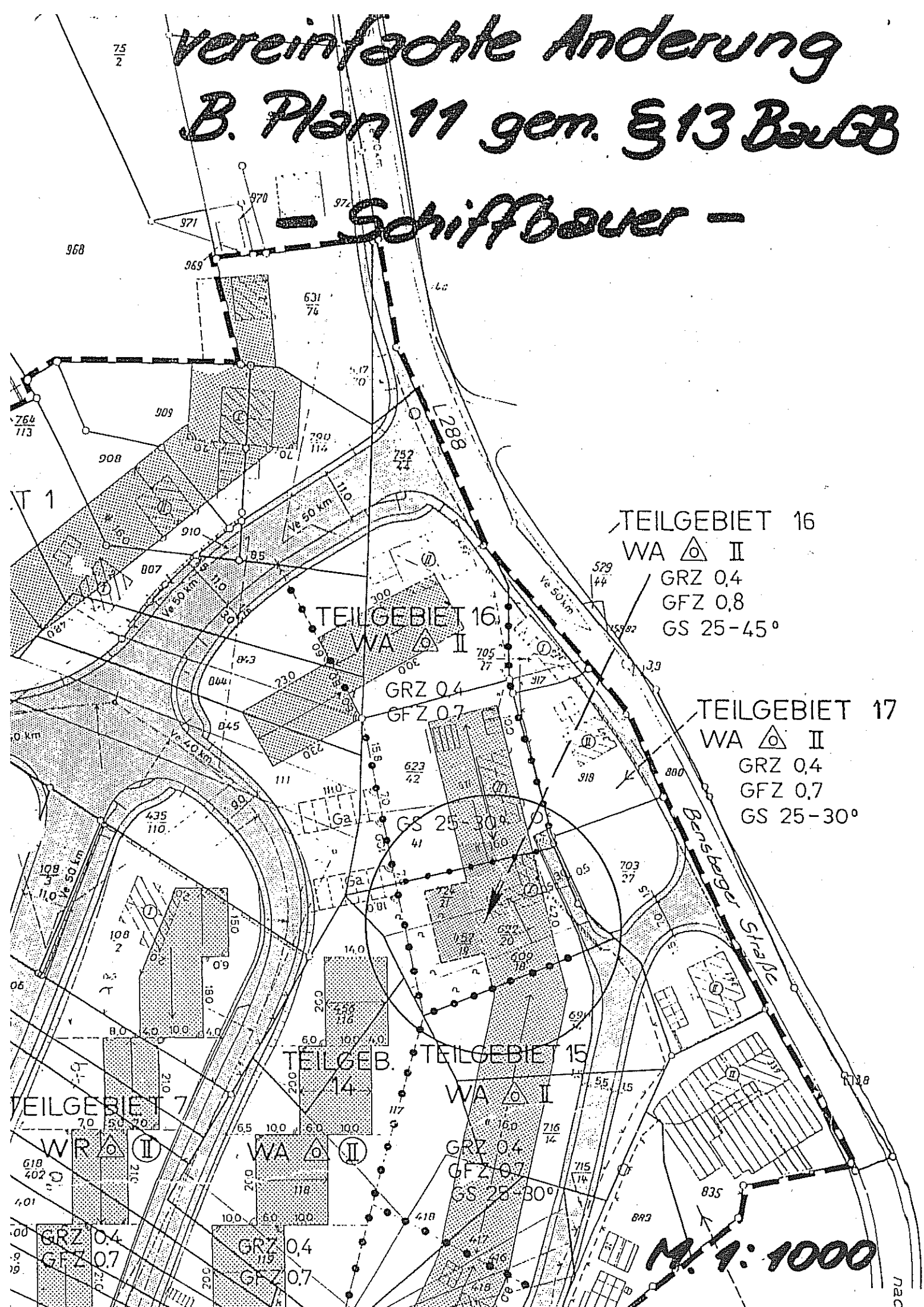
Rösrath-Hoffnungsthal, den 24.12.1968 .....

*W. Hoffmann*  
Bürgermeister

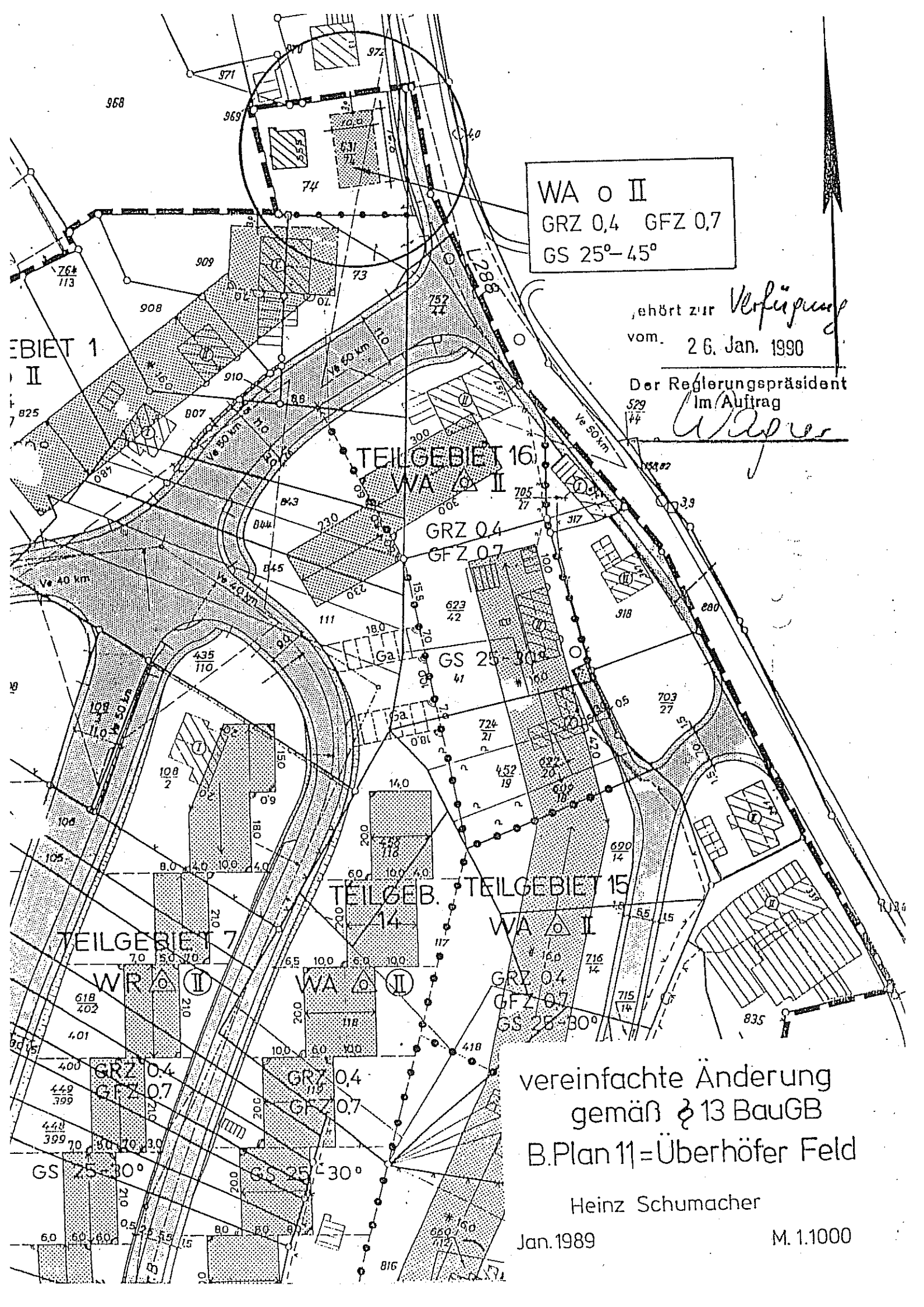
*Stamm*  
Gemeindedirektor

# Vereinfachte Änderung B. Plan 11 gem. § 13 BauGB

## - Schiffbau -



M. 1:1000



WA O II  
 GRZ 0,4 GFZ 0,7  
 GS 25°-45°

gehört zur Verfügung  
 vom. 26. Jan. 1990

Der Regierungspräsident  
 im Auftrag  
*Wagner*

TEILGEBIET 16  
 WA Δ II  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,7  
 GS 25-30°

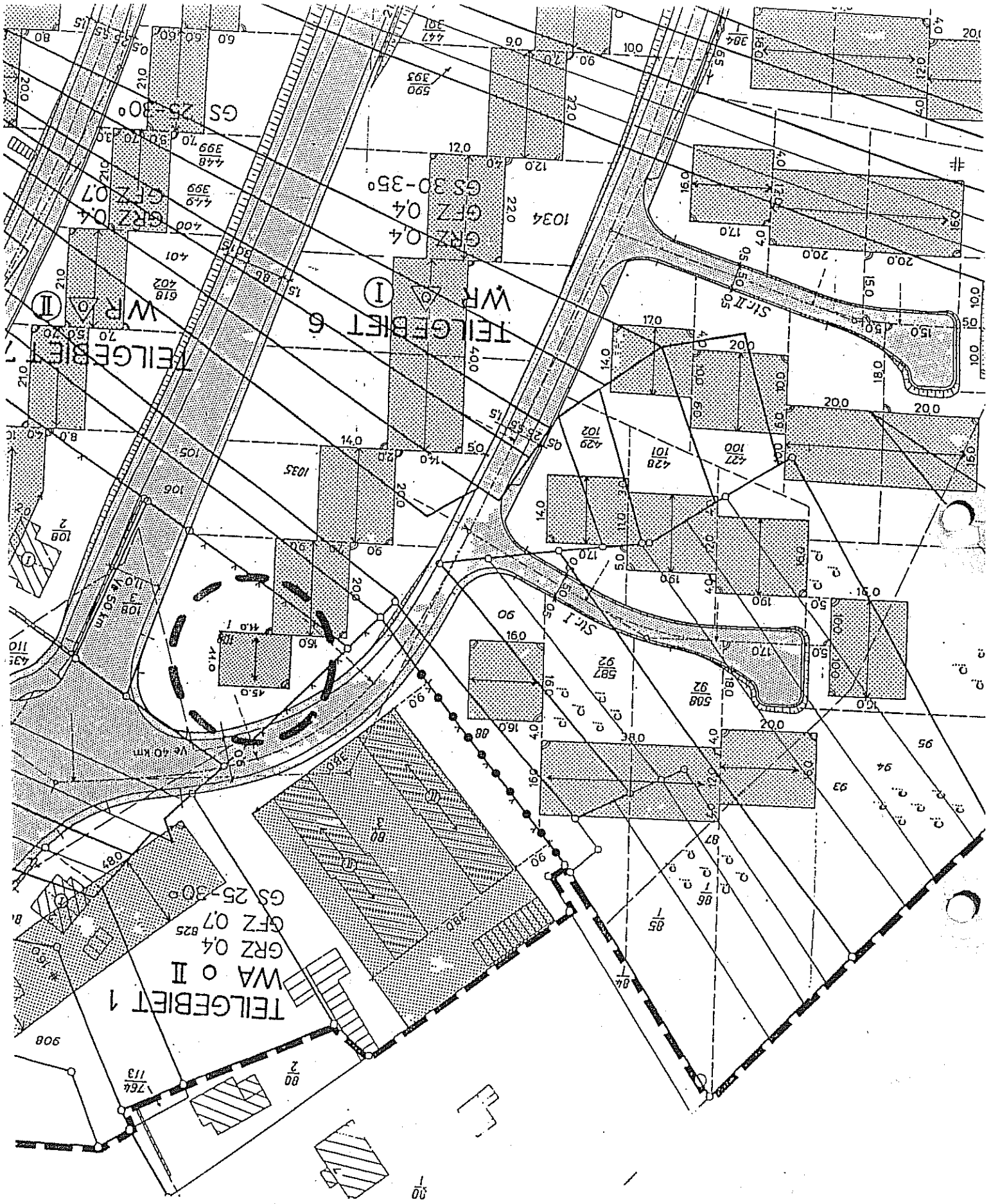
TEILGEB. 14  
 TEILGEBIET 15  
 WA Δ II  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,7  
 GS 25-30°

vereinfachte Änderung  
 gemäß § 13 BauGB  
 B.Plan 11 = Überhöfer Feld

Heinz Schumacher

Jan. 1989

M. 1.1000



- VEREINF. ÄND. KREUSER -

- ÜBERHÖTER FELD -  
 Anlage zur Druckserie Nr. 56 51 54

BEBAUUNGSPLAN NR. 11