



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

stadt
RÖSRATH

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 88
„Gammersbacher Weg“

Textliche Festsetzungen

Stand 01/2006

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem.§1 Abs.6Nr.1 BauNVO NW wird festgesetzt , dass die nach § 4 Abs.3 BauNVONW ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplan werden.

2. **Maß der baulichen Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,7
	Vollgeschosse	max. II

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind entsprechend der Hanglage dem Gelände anzupassen. Dachneigungen 20 - 45 Grad .

3. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Stellplätze und Garagen gem.§12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Der zeichnerisch festgesetzte Platz für Abfallbehälter dient ausschliesslich als temporärer zentraler Sammelplatz während der Abholzeiten durch die Entsorgungsbetriebe.

4. **Geh - , Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit einem Geh - Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurst. 1812 Flur 1 und den Flurst. 2013 , 2014 + 2047 Flur 1 zu belasten.

5. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

5.1 Gestaltung der Haus - und Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. In den Vorgärten sind Arbeits - und Lagerflächen unzulässig. Die Standplätze für Abfallbehälter sind in den Vorgärten zulässig , wenn sie mit einem entsprechenden Sichtschutz oder Bepflanzung abgeschirmt werden.

5.2 Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken , die für die Bebauung , Platz - und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Private Bodenbefestigungen, wie Hauseingänge, und Terrassen dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugiges Pflaster , Ökopflaster , Rasengittersteine oder Holzbeläge etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Die Stellplätze direkt am Gammersbacher Weg können dem Straßenbelag angepaßt werden.

5.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind braunrote , braune und antrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine , Gründächer oder graue Metaldächer zulässig. Zur Integration von Solarkollektoren bzw. Solarzellen sind Abweichungen zulässig.

5.4 Gestaltung der Doppelhäuser und überdachten Stellplätze

Die Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Fassade - Dach - materialien sowie der Farbgebung , der Dachform und Dach - neigungen und der Proportionen der Wandöffnungen einheitlich zu gestalten.

Die überdachten Stellplätze (Carports), die auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden, sind hinsichtlich Höhe , Dachform und - neigung sowie der Wand - und Dachmaterialien einheitlich zu gestalten. Wandelemente sind ausschließlich seitlich und an der Stirnseite der Carports zulässig.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind als Maschen- oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über den natürlichen Geländeoberflächen zulässig.

Im Bereich der Hausterrassen ist als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze in einer Länge von max. 4,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m eine geschlossene bzw. massive Einfriedung zulässig.

6. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Die erforderliche Kompensation für den Eingriff im Plangebiet erfolgt auf den Flurstücken 1968 und 1969 Flur 1 in der Gemarkung Menzlingen in dem im Rahmen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages vom 12.12.2005 dargestellten Umfang.

6.2 Schallschutz

Die Gebäude sollen den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäss DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Lärmpegelbereich IV erfüllen. Anzusetzen ist ein generelles Schalldämmmass von > 40dB

7. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen :

- * die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden.
- * die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen
- * nur heimische Arten zu pflanzen
- * Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.