Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 12. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den ....
(Siegel)
Ratsmitglied Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den ....
(Siegel)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der 12. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich" öffentlich auszulegen. Der Entwurf der der 12. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich" mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den ....
(Siegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat die 12. Änderung der Innenbereichs- satzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich" nach Prüfung der Anreg- ungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den ....
(Siegel)
Ratsmitglied Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss über die 12. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 12. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

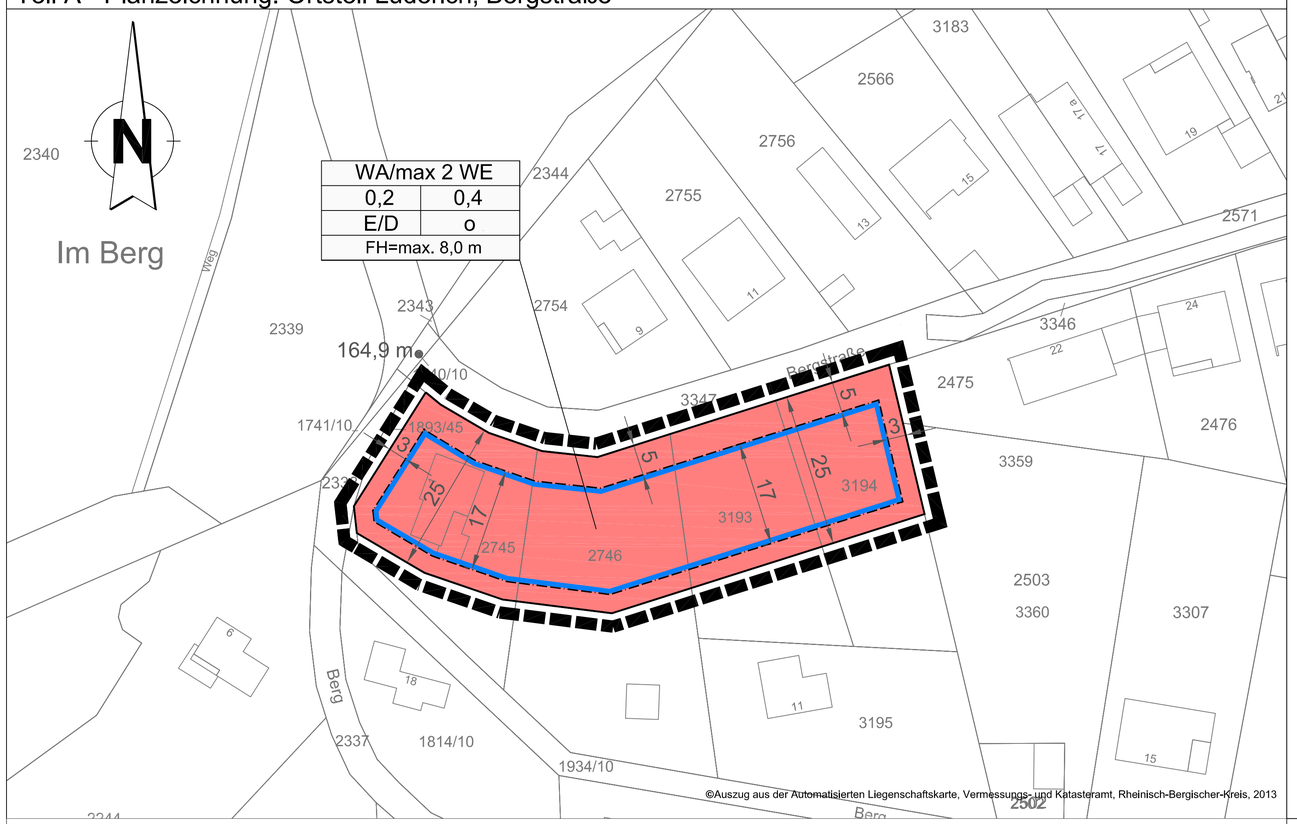
Rösrath, den ....
(Siegel)
Bürgermeister

Planausfertigung
Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den ....
(Siegel)
Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung: Ortsteil Lüderich, Bergstraße



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG)
Im WA (allgemeinem Wohngebiet) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise genannten Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB)
Im WA sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten, in Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
Entlang der Bergstraße ist straßenbegleitend nur eine Bautiefe zulässig.
Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a (3) BauGB)
Südlich angrenzend an das Plangebiet sind 4 Hochstämme (Apfel und/oder Kirsche) zu pflanzen (Kronenansatz 180 cm, Stammstärke > 8cm Umfang in 1 m Höhe). Der Obstgarten, die Hecken (Weißdorn und Buche) und die 3 Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten. Sollte es zu Ausfällen kommen, sind diese im Plangebiet zu ersetzen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Firsthöhe 8,0 m beträgt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt im Bereich der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließung.

5. Anzahl der Stellplätze und Garagen
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der WA-Fläche nachzuweisen sind. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garageneinfahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
6.1 Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
6.2 Eine Bodenuntersuchung unter besonderer Beachtung der Werte für Blei und Zink ergab, dass die festgestellten Werte stets deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Spielflächen und Wohngebiete liegen. Insofern sind diese Werte als unbedenklich einzustufen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen lassen die ermittelten Werte keine Gefährdung des Menschen (über den Wirkungspfad Boden-Mensch) erwarten. Darüber hinaus sind weitere Altlasten im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.
6.3 Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.11 (BGBl. I S. 619).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

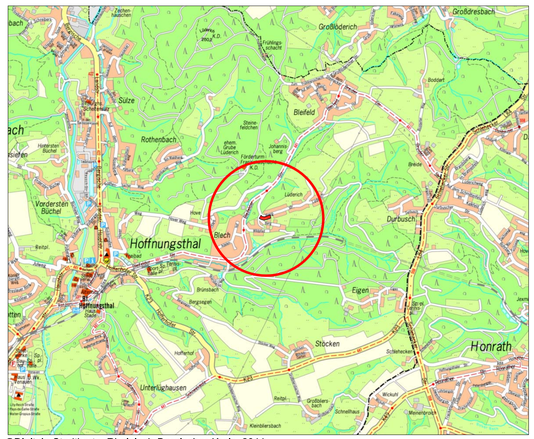
Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Rösrath, Fachbereich 4 Planen-Bauen-Umwelt, Rathausplatz, im Rathaus Hoffnungsthal eingesehen werden.

stadt RÖSRATH



©Digitale Stadtkarte, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2011

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

12. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Lüderich"

Ortslage Lüderich Stand: 02.2014
Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu