1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2. Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| WR | |
|---|---|
| 0,4 | 0,5 |
| I | E/D |
| SD 30-45 | |

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachneigung

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

R & F — 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

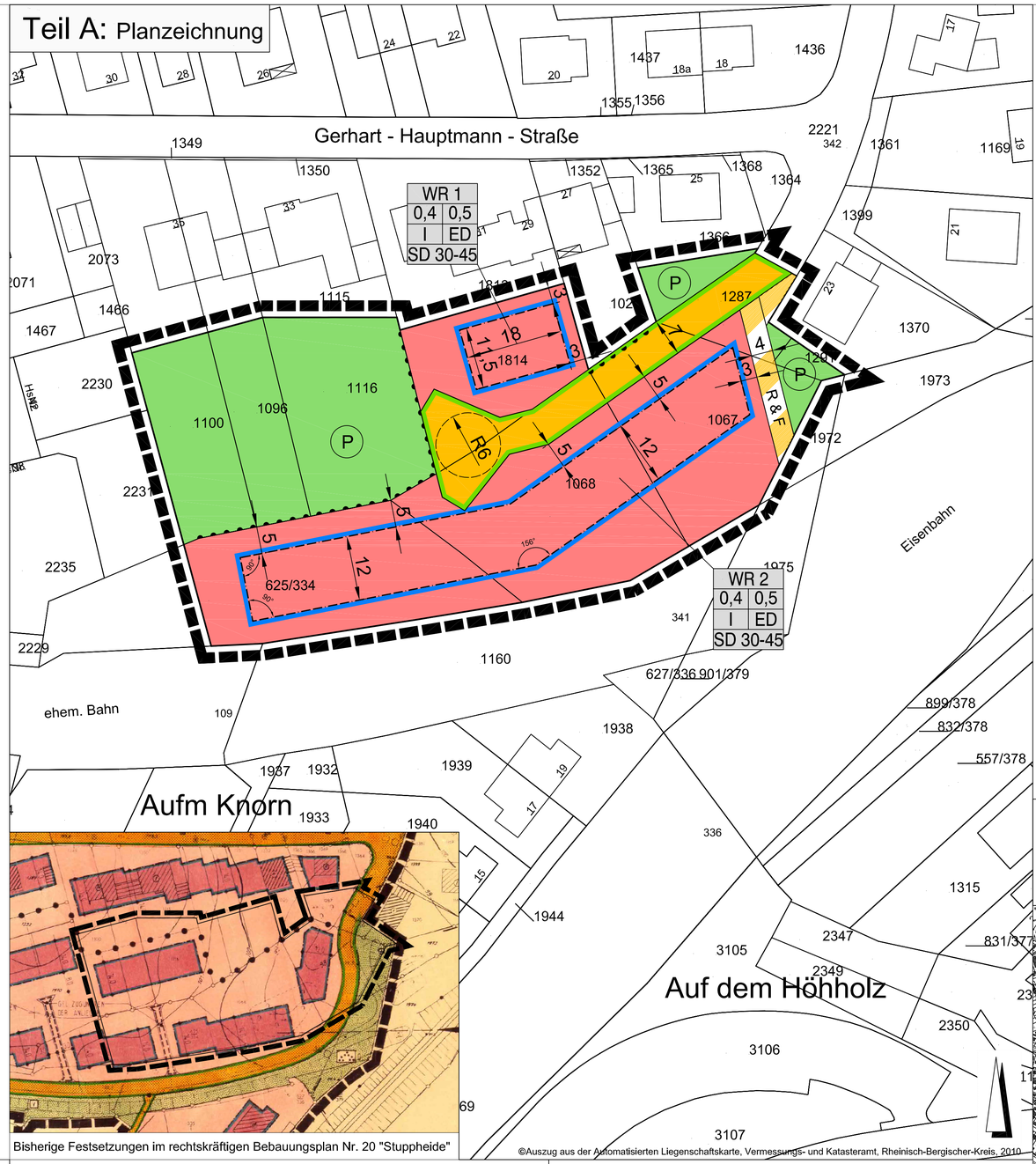
9. Grünflächen

P — Grünflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Teil A: Planzeichnung




Bisherige Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Stuppheide"

©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2010

**Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gerhart-Hauptmann-Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) ) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

**Öffentliche Auslegung**
Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

**Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

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

**Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

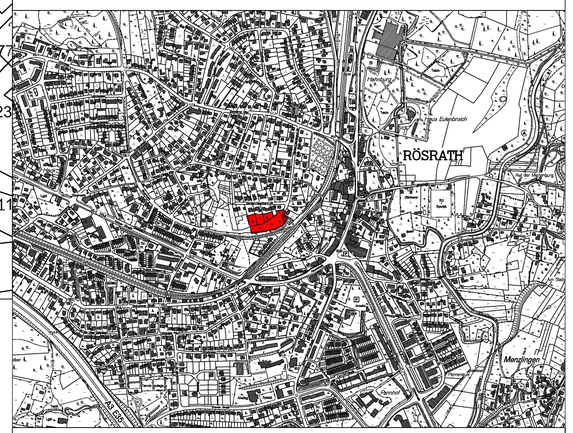
**Planausfertigung**
Dieser Plan ist der Urkundsplan.

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

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

**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 2010). 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.

stadt RÖSRATH




Übersichtsplan — Maßstab 1 : 10.000

©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)

# Teil B: Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG**
Im WR 1 und WR 2 sind die nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauBG**
Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist auf max. 25 % beschränkt.
Im Bereich der reinen Wohngebiete (WR 1 und WR 2) können überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtseite min. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.(§ 12 (6) BauNVO)

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude § 9 (1) Nr. 6 BauBG**
Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR 1 und WR 2) sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**
Während der Bauphase sind zur Vermeidung einer Gefahr für den Boden und das Grundwasser die einschlägigen Vorschriften nach DIN 18300, 18320 und 18915 zu beachten.
Abzuführendes Regenwasser im Bereich der Wohngebäude ist über Zisternen mit Überlauf zu sammeln.
Überlaufendes Niederschlagswasser ist mit nachgeschalteten Rigolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Die verbleibenden Gehölze sind im Kronentraufbereich während der gesamten Bauphase zu schützen. Die Schutzmaßnahmen bestehen aus einem ortsfesten 1,8 m hohen Zaun, der die Bäume vor Überfahrung und Verdichtung des Wurzelraumes, versehentlichem Anfahren durch Baumaschinen und vor schädlichen Stoffen (Schmierstoffe der Baumaschinen etc.) schützt. Generell ist die DIN 18920 und die RAS-LG4 zu beachten.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bau0 NRW)

1. Baugestaltung der Gebäude
Innerhalb der WR sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

2. Anlagen der Aussenwerbung
Anlagen der Aussenwerbung dürfen nicht errichtet werden.

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**1. Bodendenkmalpflege**
Bei Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NW) hingewiesen.

**2. Altlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gerhart-Hauptmann-Straße" sind keine Altlastenverdachtsflächen 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)

**3. Passiver Schallschutz**
Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

# Bebauungsplan Nr. 101
# Gerhart-Hauptmann-Straße

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Ortsteil Rösrath — Stand: Nov. 2011

Maßstab 1 : 500 — Bearbeitung: FB 4 / fu