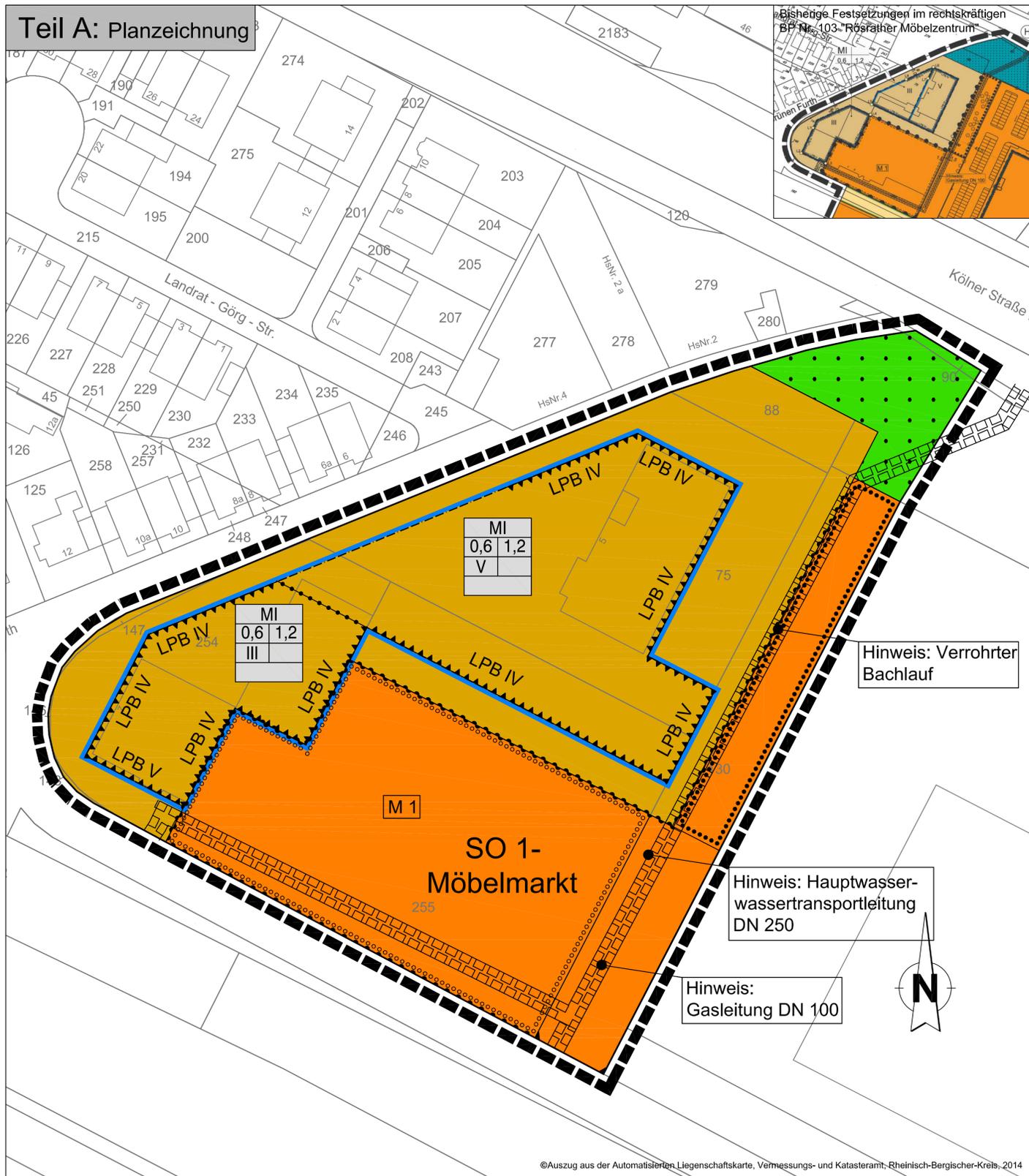


Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2014

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum" gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 öffentlich auszulegen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 mit der Begründung hat in der Zeit vom 24.08.2015 bis 25.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 nach Prüfung der Anregungen 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 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

Übereinstimmungserklärung

Es wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum" ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1 u. 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.
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 Januar 2014). 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.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

1.2.2. Mischgebiete

1.4.2. Sonstige Sondergebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Lärmpegelbereich

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die ausgewiesenen Bebauungsflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie die gem. § 6 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil der Satzung sind.

2. Stellplätze/ Garagen

Stellplätze, Garagen und offene Parkdecks sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Ein- und Ausfahrverbote gelten nicht für Notfall- und Rettungsfahrzeuge.

4. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Plangebietes gilt Lärmpegelbereich III, sofern sich nicht aus der Planzeichnung strengere Festsetzungen ergeben. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen sind. Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Grundwasser: Neu zu errichtende Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Gebäude und sonstige Einrichtungen sind so zu planen und auszurichten, dass Auswirkungen auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers minimiert werden.

6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Für die Begrünung gemäß 6.1 bis 6.4 gilt: Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

6.1 Im Mischgebiet sind min. 40 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus auf den Standort abgestimmten Laubbäumen (davon max. 10 % Nadelhölzer zulässig) und Sträuchern, bodendeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begrünen.

6.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss min. 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sowie solarenergetische Anlagen sind hiervon ausgenommen.

6.3 Für die im Plan mit M1 gekennzeichnete Fläche gilt: Je 500 qm Fläche ist min.

- 1 Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 18-20cm;

- 2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm o. Stammbusch mit Stammumfang 16-18cm;

- 5 Heister, 2x verpflanzt, 150-200cm;

- 200 Sträucher, VSTR 100-150cm zu pflanzen.

Mindestens 70 % der Fläche sind zu bepflanzen.

6.4 Zu erhaltener Gehölzbestand ist vor Eingriffen zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Es sind ausschließlich bodenständige Gehölzarten zu verwenden.

6.5 Soweit Rodungen (Bäume, Sträucher, Hecken) zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind diese vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Alternativ sind max. 1 Woche zuvor gründliche Überprüfungen auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern/ Bruthöhlen und Fledermausquartieren durchzuführen. Bei Funden von entsprechenden Hinweisen sind die Arbeiten abzubrechen und einzustellen und das weitere Vorgehen mit dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

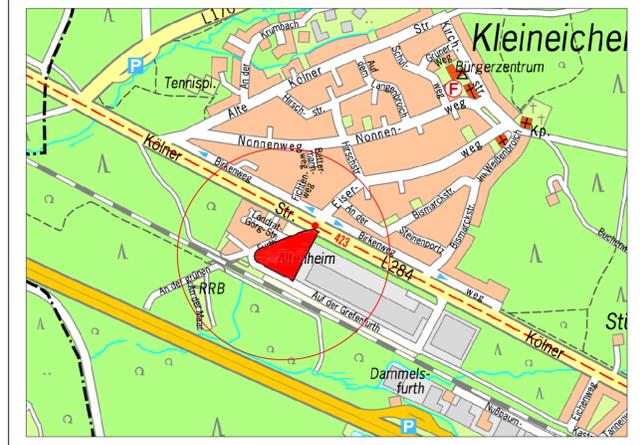
6.6 Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Altlastenverdachtsflächen, Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

7.2 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.



©Digitale Stadtkarte, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2012

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum" 1. Änderung gem. § 13 BauGB

Ortsteil Kleineichen Stand: 10.2015
Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu