

Teil A: Planzeichnung



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

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 1. überbaubar, 2. nicht überbaubar
- Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|----------------------------|
| MI | Mischgebiet |
| 0,6 | 2,5 Grundflächenzahl |
| III | 2,7 Zahl der Vollgeschosse |

maximale Gebäudehöhe 96,7 m über Normalhöhen
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
 - Offene Bauweise
 - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - maximale Dachneigung
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Grünflächen
 - Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Bäume zum Erhalt
- Sonstige Planzeichen
 - 15.12. Altlast siehe TF Nr. 2/4
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 15.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - 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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
 - Planzeicherverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644)
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1989 (GV. NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 299 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 274)
 - 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 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)
 - Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am Beschlissen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom bis gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden sind gem. § 4 (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB mit Schreiben/Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. mit Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister
 (Siegel) Katasteramt Bergisch-Gladbach

Planausfertigung

Dieser Plan ist der Urkundenplan.
 Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandel im Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in dem Mischgebiet nicht zulässig sind, wenn das Kernsortiment ganz oder teilweise den zentrenrelevanten und / oder den zentrenrelevanten (Rand-) Sortimenten der „Rösrather Liste“ entspricht. Das Weiteren sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante (Rand-) Sortimente über 800 m² unzulässig.

Rösrather Liste

- #### Zentrenrelevante Sortimente
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren
 - Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
 - Foto/ Optik
 - Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Uhren/ Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Fahrräder und Zubehör
 - Arzneimittel, Drogeriewaren, Reformwaren (mit „Bio“-Artikeln)
 - Lebensmittel des täglichen Bedarfs

- #### Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente
- [Konkretisierung des Spiegelstriches „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“]
- Haushaltstextilien (u.a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche; aus WZ 47.51)
 - Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)
 - Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
 - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeräte; aus WZ 47.59.9)
 - Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.78.3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen und die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) bei Gebäuden mit Flachdach. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhen (NHN).

Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in den Mischgebieten durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Grundstück darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht übersteigen.

Brüstungen / Absturzsicherungen

(Nicht Bestandteil der Änderung)

1.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Mischgebiete sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

2 Hinweise

2.1 Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

2.2 Eingriffsbilanzierung

(Nicht Bestandteil der Änderung)

2.3 Hochwasserschutz (Süß)

Zur landseitigen Begrenzung des auf der Böschungsoberkante der Süß verlaufenden Weges ist in einem Abstand von 5,0 m eine bauliche Nutzung unzulässig.

2.4 Boden / Altlasten

Eine durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen die Erkenntnis, dass nahezu das gesamte Gelände aus Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von in der Regel > 1,5 m bis < 2,3 m aufgebaut ist und demnach keine Böden an der Geländeoberkante (GOK) anstehen, die nicht als anthropogen verändert gelten können. Es ist davon auszugehen, dass die Schwermetalle der Klärschlammverordnung und Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber sowie Zink zum Teil deutlich über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und auch industrie- gewerbegrundstücken liegen. Im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen ist daher folgendes zu berücksichtigen:

- Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Ablagerung auf einer Deponie für gewachsene Böden kommt aufgrund des hohen mineralischen Fremdstoffanteils nicht in Frage.
- Die Entsorgung/ Verwertung kann sich an den Preisen und Konditionen der im Nachbarareal eingelagerten Materialien orientieren.
- Auf die Errichtung von Kellern sollte verzichtet werden, es sei denn man erfasst die am konkreten Plangebiet geltenden Bedingungen in einem getrennt zu erstellenden Baugrundgutachten, in dem der Schwerpunkt auf die Sicherung des Gebäudes gegen eindringendes Wasser resp. den Hochwasserschutz des Gebäudes gelegt wird.
- (Nur) Im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden/ Feststoffmaterial potentiell möglich ist, sind die nachfolgend benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Gartenflächen und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.
- Unter Bezug auf die künftige Geländeoberkante (GOK) ist das vorhandene Gelände auf - 0,5 m auszukoffern (Entsorgung/ Verwertung des Aushubmaterials wie oben beschrieben).
- An dieser Basis ist ein Geotextil einzulegen. Dieses technisch hergestellte Kunststoffmaterial stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tiefbauarbeiten dar.
- Auf dieses Geotextil wird eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute zweiteilige mineralische Auflage aufgebracht. Zunächst ca. 0,25 m mächtig Rohboden, dann ca. 0,25 m mächtig humoser Oberboden.
- Die Eignung der Materialien aus dem vorgenannten Punkt ist durch explizite chemische Nachweise, die vor dem Einbau im Bereich der jeweiligen Herkunftsstelle von dem anzuliefernden Material angefordert werden müssen, nachzuweisen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind dem zuständigen Fachamt alternativ dem Bodengutachter zur Freigabe vor dem Einbau vorzulegen und von diesen prüfen zu lassen, d.h. ohne schriftliche Freigabe durch den Gutachter und die Fachbehörde erfolgt kein Einbau.

Die Erkenntnisse bedingen darüber hinaus für die Bebauung, in der / mit der ein Kontakt von Bewohnern mit dem Boden möglich ist, folgende Maßnahmen:

- ### Allgemeine Grünflächen
- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Aufrechterhaltung der heutigen GOK auch nach der Errichtung der im Bebauungsplan fixierten Gebäude gar kein Bodenmaterial im Bebauungsplan an der Oberfläche ansteht.
 - Das hat zur Folge, dass auch im Bereich von allgemeinen Grünflächen, die keiner mietreueren Nutzung zugeordnet werden können, die Anlieferung von Bodenmaterial in geeigneter Textur und Schadstofffreiheit gemäß BBodSchV erfolgen muss.

- ### Mietreue Gartenbereiche, Wohngartenbereiche (soweit vorhanden)
- Entnahme der belasteten Bodenmaterialien oder Feststoffmaterialien bis in 0,5 m unter planter GOK
 - Einbringung eines Geotextils/Geotextils als Trennlage zwischen potentiell / möglicherweise belastetem vorhandenen Boden und aufgebrachtem, neu anzulieferndem schadstofffreien Oberbodenmaterial
 - Die Einbringung erfolgt in zwei Chargen. Zunächst erfolgt in 0,25 m die Einbringung von ebenfalls nachgewiesenenmaßen (sauberen) Rohbodenmaterial. Darauf wird in 0,25 m Stärke humoser Oberbodenlagen eingearbeitet bzw. aufgebracht.
 - Im oben stehenden Absatz zur „Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen“ werden die Maßnahmen zur Herrichtung von Wohngärten dezidiert beschrieben.

- ### Versiegelte Bereiche
- Für die anderen Bereiche ist eine möglichst großzügige bis vollständige Versiegelung vorzusehen.
 - Durch die Versiegelung wird verhindert, dass Niederschlagswasser ggf. zusätzlich die im Boden vorhandenen bzw. möglicherweise vorhandenen Belastungen auswascht und verlagert.

Allgemeine Pflanzbereiche (z.B. Solitärbäume)

- Des Weiteren ist bei jeder Pflanzung in dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ auf die (Wahrung bzw.) Erstellung eines natürlichen bzw. quasi-natürlichen Pflanzgrundes zu achten.

Kinderspielfläche

- Für Kinderspielflächen gilt sinngemäß die gleiche Aussage wie für die Gartennutzung.
- Die Materialien und Anfüllungen bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben den jeweiligen Formen der Spielflächenunterlage unter Spielgeräten mit besonders aufzubringenden Materialien, wie z.B. Fallschutz, Sand etc., Rechnung zu tragen.

2.5 Passiver Schallschutz

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

2.6 DIN-Vorschriften

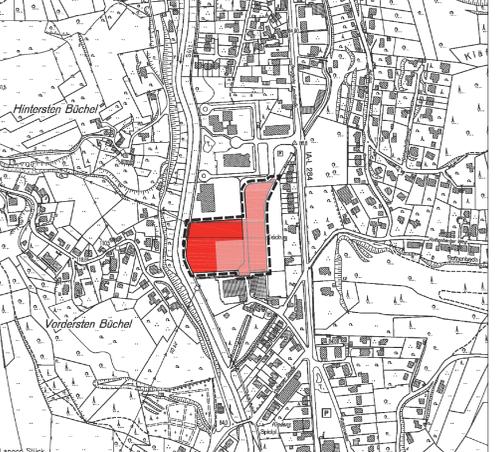
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst.

2.8 Fachgutachten

- Immissionschutz
 Beurteilung der Geräuschkonstellation im Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ ACCON Köln, Rolshover Straße 45, 51105 Köln
- Bodengutachten
 - Spelareuter - zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ und Nr. 106 „Leibnitz-Park“ in 51503 Rösrath-Hoffnungsthal, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51469 Bergisch Gladbach
 - Detailuntersuchung - zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51469 Bergisch Gladbach
- Landschaftsplanung
 Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Artenschutzbeitrag und Umweltbericht, Gesellschaft für Umweltpolitik und wissenschaftliche Beratung, Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

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

Bebauungsplan Nr. 105 - 1. Änderung

"Gebrüder- Reusch- Straße"