

Teil A: Planzeichnung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichnungsverordnung 1990 - Planz/VO 90)

- Art der baulichen Nutzung
- Bestandort
 - Bestandort

MI MI Mischgebiet

- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse

III Grundfläche: 95,0 m²
maximale Gebäuhöhe: 96,7 m über Normalhöhennull

- Bauweise, Baualtären, Baugrenzen
- Offene Bauweise
 - Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

0 Bauweise: Baualtären, Baugrenzen
maximale Dachneigung

- Baugrenze
- Verkehrsfähigkeit

0°-15° Baugrenze

- Verkehrsfähigkeit
- Verkehrsfähigkeit

6.1. Verkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4. Zweckbestimmung: Fußweg

9. Grünflächen

Grünfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Bäume zum Erhalt

15. Sonstige Planzeichen

15.1, 2: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.1, 3: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.1, 4: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Planungstechnische 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
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vermögensgegenstände 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
Der Einzelhandel im Mischgebiet (MI 1) BauNVO wird festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher für den Mischgebiet nicht zulässig sind, wenn das Kernsortiment ganz oder teilweise den zentrenrelevanten und/ oder den zentrenrelevanten (Retail-) Sortimenten der „Rösrather Liste“ entspricht.

Das Weiteren sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für nicht-zentrenrelevante (Retail-) Sortimente über 800 m² unzulässig.

Rösrather Liste

Zentrenrelevante Sortimente
(Konkretisierung des Spielzeugs, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör

- Bücher, Zeitschriften/ Papier, Schreibwaren
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/ Optik
- Reisen/ Reiseartikel, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Unter-Schrank
- Skateboard, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Arzneimittel, Drogeriewaren, Reformwaren (mit „Bio“-Anliegen)
- Lebensmittel des täglichen Bedarfs

Zentrenrelevante (Retail-) Sortimente
(Konkretisierung des Spielzeugs, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör

- Haushaushaltswaren (u.a. Haus-, Tisch-, Bekleidungs- aus WZ 47.51)
- Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)
- Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.58/2)
- Haushaltsgüter (u.a. Koch-, Brau- und Tafelgeschirre, Schreibwaren, Besteck,
- Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.76/3)

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

Die Höhe der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NNH).

Dachaufbauten
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in den Mischgebieten durch überdimensionale Bauteile (z.B. bauliche Anlagen, z.B. Antennen, Kamine, Masten, Türme, etc.) überschritten werden, wenn diese ausschließlich zur Erreichung der

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen im Grundstück darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht übersteigen.

Brüstungen/ Absturzsicherungen
Im Mischgebiet MI 2 darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei den beiden südlichen überbauten

über NNH durch Brüstungen und Absturzsicherungen überschritten werden.

1.3 Versickerung von Niederschlagswasser

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

2 Hinweise

2.1 Bodenkennplatzge

Bei Erdarbeiten wird auf die Mächtigkeit und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodentunden gemäß §§ 5 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

2.2 Eingriffsfähigkeit

Die Eingriffsfähigkeit weist ein Defizit von -34.799 Biotopwertpunkten nach LUDWG auf. Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die Biotopwertpunkte nach LUDWG aufgeführt, welche bei Planverwirklichung umzusetzen sind. Auf die Auswirkungen im Landschaftsplan sind daher verwiesen.

2.3 Hochwasserschutz (Stütz)

Zur abschließenden Begrenzung des auf der Böschungsbekante der Stütz 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 im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 als Altlasten eingestuft ist und demnach keine Böden an der Geländebekante (GOK) ansetzen, die nicht als anthropogen verändert gelten können. Es ist davon auszugehen, dass die Schwermetalle der

Klassifizierung und Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber sowie Zink im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial möglich ist, sind die nachfolgend benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Grenzfälle und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.

Die anfallenden Abfallmassen sind entsprechend ihrer Schadstofflast zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Entsorgung/ Verwertung kann sich an den Forderungen und den Nachbarn orientieren.

Auf die Errichtung von Kellern sollte verzichtet werden, es sei denn man erfasst die am konkreten Standort vorhandenen Grundwasserstände und die entsprechenden Schutzmaßnahmen, in dem Hochwasserschutz des Gebäudes gegen anstehendes Wasser resp. den

(Nur) im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial möglich ist, sind die nachfolgend benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Grenzfälle und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.

o Unter Bezug auf die künstliche Geländebekante (GOK) ist das vorhandene Gelände auf -0,5 m auszurichten (Entsorgung/ Verwertung des Ausbaumaterials wie oben beschrieben).

o An dieser Basis ist ein geeigneter, technischer hergestellter Kunststoffmaterial

o stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tiefbauarbeiten dar.

o Auf dieses Gerüst wird eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute aweiwalige

o Die Eignung der Materialien aus dem vorgenannten Punkt ist durch explizite chemische

o Nachweise, die vor dem Einbau im Bereich der jeweiligen Herkunftstabelle von dem

o abzunehmenden Material angefordert werden müssen, nachzuweisen. Die Ergebnisse dieser

o Dem Einbau vorzulegen und von diesen prüfen zu lassen, d.h. ohne schriftliche Freigabe durch

o 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 ansetzt.

- Das hat zur Folge, dass auch im Bereich von allgemeinen Grünflächen, die keiner mislerneun

Schadstoffbelastung gemäß BBodSchV unterliegen muss.

Mislerneun Gartenbereiche, Wohngartenbereiche (soweit vorhanden)

- Entnahme der belasteten Bodenmaterialien oder Feststoffmaterialien bis in 0,5 m unter geläuter

- GOK

- Einbau einer GOK-Geoglitte als Trennlager zwischen oberirdisch / (halb-)unterirdisch

- belasteten oberirdischen Boden und unterirdischen, wie auch belasteten oberirdischen

- Oberbodenmaterial

- Die Erbringung erfolgt in zwei Chargen. Zunächst erfolgt in 0,25 m die Erbringung von ebenfalls

Oberbodenmaterial (sauberem) Rohbodenmaterial. Darauf wird in 0,25 m Stärke humoser

Erde eintragsmittel, wie aufgeschichtete Hochmooseerde, aufgetragen und der Wohnnutzung mit

- Gartenanlagen werden die Maßnahmen zur Herichtung von Wohnflächen dezidiert beschrieben.

Versiegelte Bereiche
- Für die anderen Bereiche ist eine möglichst großzügige bis vollständige Versiegelung vorzusehen.

- Durch die Versiegelung wird verhindert, dass Niederschlagswasser gar zusätzlich die im Boden

verbleiben bzw. möglicherweise vorhandene Belastungen auswascht und verlagert.

Allgemeine Pflanzbereiche (z.B. Solitärblumen)
- Das Weiteren ist bei jeder Pflanzung in dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“

auf die (Wahrung bzw.) Erstellung eines natürlichen bzw. quast-natürlichen Pflanzgrundes zu

achten.

Kleinstmaßstäbe
- Für Kleinstmaßstäbe gilt sinngemäß die gleiche Aussage wie für die Gartennutzung.

- Die Materialien und Anfertigungen bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben den jeweiligen

Formen der Spielplatznutzung unter Spielgeräten mit besonders aufzuhängenden 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

empfehlen, dass bei neu zu errichtenden Wohnbauten zum Schutz gegen Fluglärm

Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

2.6 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in den jeweiligen 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

benutzt.

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

Beurteilung der Geräuschsituation im Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“

- Immissionserschutz
- ACCON Köln, Kolshover Straße 45, 51105 Köln

Bodengutachten
- Elisabeth Beck, P-15103 Rösrath-Verfahrensal, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH,

Richard-Zanders-Straße 33, 51669 Bergisch Gladbach

- Detailuntersuchung – zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“,

GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51669 Bergisch Gladbach

- Landschaftsplanung
- Prof. Dr. Ingrid Böhler, mit Artenschutzbüro und Umweltrecht, Gesellschaft

für Umweltschutz und wissenschaftliche Beratung, Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn.

Stand: August 2012
Bearbeitung: FB 4 / Iu

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

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler

Prof. Dr. Ingrid Böhler