Teil A: Planzeichnung

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

1. Art der baulichen Nutzung

1. 2. 1. überbaubar 2. nicht überbaubar

WA WA Allgemeines Wohngebiet

MI MI Mischgebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1 II GRZ 0,4 ED 2 WE GH: 92,2 m ü. NHN	Art der baulichen Nutzung: WA=Allgemeines Wohngebiet
	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	nur Einzelhäuser zulässig
	maximal 2 Wohneinheiten zulässig
	Gebäudehöhe 92,2 m über Normalhöhennull
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

A +R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Grünfläche

Ö öffentlich

P privat

10. Wasserflächen

10.1 Wasserfläche

15. Sonstige Planzeichen

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

15.12. Altlast s. TF Nr. 2.4

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

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (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 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 28.10.2008 (GV., NRW S. 644)

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW.S.226, 716), zuletzt geändert durch Art. 259 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)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 06.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Leipniz - Park" 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 22.07.2009 (BGBl. I S. 1509)) am 11.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den .....

(Siegel) ..... Ratsmitglied ..... Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 21.07.2011 durchgeführt.

Rösrath, den .....

(Siegel) ..... Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den .....

(Siegel) ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.12.2011 bis 24.01.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

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) ..... Ratsmitglied ..... 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
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz.V 90 entspricht.
(Stand Oktober 2010)

(Siegel) ..... Öffentl. best. Verm. Ing.

Rösrath, den .....

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebene
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten 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.
Des 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

Einschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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 Normalhöhenull (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.

1.3 Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Mindestgrundstücksgröße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 500 m², im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 400 m² festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen

Carports und Garagen dürfen nur im Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Bei Grundstücken die von mindestens zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben werden, ist der Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nur an einer Seite einzuhalten.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser

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

1.7 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße an 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.

Ruheräume mit einem Außenlärmpegel von nachts >45 dB(A) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

2 Hinweise

2.1 Bodendenkmalpflege

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

2.2 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung weist ein Defizit von -99.382 Biotopwertpunkten nach LUDWIG auf. Im Plangebiet sind keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine dem Biotopwert-Defizit von -99.382 Biotopwertpunkten nach LUDWIG entsprechende Kompensation wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises erfolgen. Dabei wird darauf geachtet, dass möglichst bodenbezogene Maßnahmen oder Maßnahmen mit einer multifunktionalen Ausgleichswirkung Berücksichtigung finden. Auf die weiteren Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen.

2.3 Hochwasserschutz (Sülz)

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

2.4 Boden / Altlasten

Eine durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen eine nahezu durchgängige Auffälligkeit für Blei sowie mit deutlich geringerem Ausmaß auch Auffälligkeiten für Arsen und Cadmium. Die Proben überschreiten teilweise die Prüfwerte für Kinderspielflächen wie Wohngebiete. 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. Hierzu ist die Durchführung von Deklarationsanalysen erforderlich.
- Die Ablagerung auf einer Deponie für gewachsene Böden ist in Abhängigkeit des mineralischen Fremdstoffanteils zu prüfen.
- Auf die Errichtung von Kellern sollte zunächst aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden, es sei denn man erfasst die am konkreten Plangebäude geltenden Bedingungen in einem getrennt zu erstellenden Baugrundgutachten, in dem der Schwerpunkt auf die Sicherung des Gebäudes gegen eintretendes Wasser respektive den Hochwasserschutz des Gebäudes gelegt wird.
- (Nur) Im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial durch die Nutzer potentiell möglich ist, sind die nachfolgenden benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Gartenflächen und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.
- Unter Bezug auf die künftige Geländeoberkante ist das vorhandene Gelände auf -0,5 m unter dieser Höhe auszukoffern.
- Die vorgenannte Vorbereitung zur Nutzung bedingt, dass schadstoffhaltiges Material vom Gelände entfernt wird bzw. werden muss.
- Dabei ist den Vorgaben des Abfallwirtschaftsgesetztes jeweils in seiner gültigen Fassung Rechnung zu tragen.
- Bei der Entsorgung von zum Abtransport anfallenden Materialien ist der Andienungs- und Benutzerzwang der örtlichen Gebietskörperschaften zu berücksichtigen.
- Bei einer Verwertung der zu entfernenden belasteten Bodenmaterialien bzw. Feststoffmaterialien ist die Verwertung durch die annehmende Anlage vor Beginn der Maßnahme zu sichern.
- Nach der Entfernung der Böden und / oder Feststoffe auf 0,5 m unter der späteren Geländehöhe ist auf dieses neue Planum ein Geogitter einzulegen.
- Dieses technisch hergestellte Kunststoffmaterial stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tief- und Gartenbauarbeiten dar.
- Auf dieses Geotextil / Geogitter muss eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute zweiteilige mineralische Auflage aufgebracht werden. 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 explizit chemische Nachweise, die vor dem Einbau im Bebauungsplangebiet noch im Bereich der jeweiligen Herkunftsstelle von dem anzuliefernden Material angefertigt werden müssen, nachzuweisen.
- Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind dem zuständigen Fachamt und dem Bodengutachter zur Freigabe vor dem Einbau vorzulegen und von diesem prüfen zu lassen, d.h. ohne schriftliche Freigabe durch den Gutachter und die Fachbehörde erfolgt kein Einbau.

Im Rahmen der Anlage von öffentlichen Kinderspielflächen ist folgendes zu berücksichtigen: Für Kinderspielflächen gelten sinngemäß auch die vorstehenden Maßgaben für die Gartennutzung. Es ist zu beachten:

- Die Anfüllung bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben dabei den jeweiligen Formen der Spielplatznutzung unter Spielgeräten mit besonders aufzubringenden Materialien, wie z.B. Fallschutz, Sand, etc. Rechnung zu tragen.
- Auch bei Flächen, die als öffentliche Kinderspielfläche genutzt werden ist schadstoffhaltiges Material, soweit es vorhanden ist, durch geeignetes Austauschmaterial zu ersetzen.
- Dabei ist den Vorgaben des Abfallwirtschaftsgesetzes jeweils in seiner gültigen Fassung Rechnung zu tragen.
- Bei der Entsorgung von zum Abtransport anfallenden Materialien ist der Andienungs- und Benutzerzwang der örtlichen Gebietskörperschaften zu berücksichtigen.
- Bei einer Verwertung der zu entfernenden belasteten Bodenmaterialien bzw. Feststoffmaterialien ist die Verwertung durch die annehmende Anlage vor Beginn der Maßnahme zu sichern.

Nach diesen Erkenntnissen ist für die Ausführung von Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen und bei denen Bodenaushub anfällt, ein Konzept zum Vorgehensweise des Bodenaustauschs erarbeitet worden. Damit kann der Erwerber mit Hilfe des Gutachters die notwendigen Schritte bei dem Umweltamt des Rheinisch Bergischen Kreises klären lassen. Die zu Grunde liegenden Bedingungen sind mit der Fachbehörde bereits abgestimmt worden.

Die Baustelleneinrichtung und der Bauablauf für künftige Bauvorhaben im Plangebiet sind so zu planen und auszuführen, dass eine Verlagerung von kontaminierten Materialien vom Baugrundstück auf andere Grundstücke vermieden wird. Insbesondere muss die Bauausführung nach dem Regelwerk „kontaminierte Bereiche" der Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit erfolgen.

Für nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Flächen ist nachzuweisen, dass mindestens in den obersten 50 cm des Bodens die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten unterschritten werden. Ist zur Einhaltung dieser Anforderung ein Bodenaustausch erforderlich, muss der eingebrachte Boden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

2.5 Boden als natürlicher Lebensraum

Es ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass zumindest in der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplangebietes natürliche bzw. quasi natürliche Böden anstehen. Um diese vorhandenen Böden zu schützen, sollten die nachfolgend genannten Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Vermeidung des Überfahrens von Böden mit schwerem Baugerät.
- Dies gilt auch für gekappte und bereits gestörte Bodenprofile.
- Verbot der Auflagerung von nicht benötigten Bodenmaterialien.
- Vermeidung der Durchmischung oder Vermischung von angetroffenem Bodenmaterial (Oberbodenmaterial) mit Fremdauflagerungen und / oder Materialien anderer (tieferer) Bodenhorizonte.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Bisheriges Planungsrecht

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

2.9 Fachgutachten

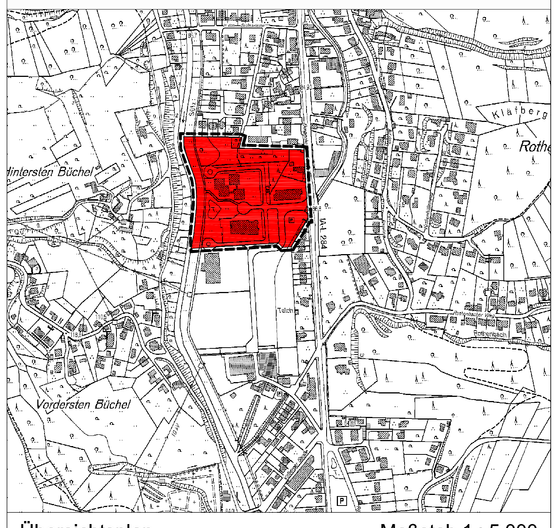
- Immissionsschutz
  Beurteilung der Geräuschsituation im Bebauungsplan Nr. 106 „Leibnitz-Park" der Stadt Rösrath
  ACCON Köln, Rolshover Straße 45, 51105 Köln

- Bodengutachten
  Ersteinschätzung - zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße" und Nr. 106 „Leibniz-Park" in 51503 Rösrath-Hoffnungsthal, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51469 Bergisch Gladbach

- Detailuntersuchung - zu dem Bebauungsplan Nr. 106 „Leibniz-Park" in 51503 Rösrath-Hoffnungsthal, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51469 Bergisch Gladbach

- LandschaftsplanungUmweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 106 „Leibniz-Park", Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Artenschutzbeitrag Stadt Rösrath - Bebauungsplan Nr. 106 „Leibniz-Park", Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn

stadt RÖSRATH



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2009

Bebauungsplan Nr. 106

"Leibniz - Park"

Ortsteil Hoffnungsthal
Maßstab 1 : 500

Stand: Juli 2012
Bearbeitung: FB 4 / fu