



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Überhöfer Feld“

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation	3
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	5
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken	5
4.1	Flächennutzungsplan (FNP)	5
5	Planungskonzept	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Erschließung.....	6
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	6
6	Umweltbelange.....	6
7	Auswirkungen der Planung	7
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 13.05.2013 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Überhöfer Feld“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Im Vorfeld der Offenlage wurden durch die Stadt Rösrath Gespräche zwischen dem Architekten des Bauherrn und den direkten Nachbarn vermittelt. ¹

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung 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 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- 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)

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Überhöfer Feld“ befindet sich im Ortsteil Forsbach.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Überhöfer Feld“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

¹ Begründung geändert nach Offenlage durch Beschluss des Rates vom 14.10.2013

**RÖSRATH** stadt

Bebauungsplan Nr. 11 "Überhöfer Feld" 3. Änderung gem. § 13 BauGB Darstellungen im Maßstab 1 : 1.000 (i.O)



©ALK, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straßenverkehrsfläche der Königsforster Straße. Im Westen, Norden und Osten grenzen jeweils private Grundstücke mit Gartennutzungen an den Geltungsbereich.

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Der Planungsanlass und die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens bestehen aus der Aufteilung und Verschiebung des bestehenden Baufensters entsprechend den Wünschen des privaten Bauherren. Da durch diese Änderung keine Grundzüge der Planung berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB genutzt werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie auf den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich ist durchgehend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Überhöfer Feld“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Überhöfer Feld“ gilt somit als aus den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohngebietscharakter gesichert werden und das bisher festgesetzte WA fortbestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grundflächen und die Geschossflächenzahl bleiben unverändert bei 0,4 bzw. 0,7. Auch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen bleibt bestehen. Für die Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt um das städtebauliche Bild fortzusetzen.

Das bisher im Geltungsbereich bestehende Baufenster wird geteilt. Der südliche Teil ist bereits bebaut. Das Baufenster richtet sich nach der bestehenden Bebauung. Der nördliche Teil wird um 4 m in nördliche Richtung verschoben und als quadratische Fläche (11m x 11m = 122 qm) angelegt. Das bisherige Baufenster auf dieser Parzelle weist eine Größe von 10m x 14m sowie eine Ausbuchtung nach Osten von 2m x 3m auf, so dass eine Gesamtfläche von 146qm zur Verfügung steht. Eine Erhöhung der überbaubaren Flächen (im Vergleich zum Ursprungsplan) und somit eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann vermieden werden.

Die Festsetzung der Dachneigung aus dem Ursprungsplan bleibt weiterhin bestehen und liegt bei 25 bis 30 Grad und rundet somit das städtebauliche Bild an der Königsforster Straße ab.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Bensberger Straße (L 288) und die Feldstraße (L 170) gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über die Königsforster Straße. Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Königsforster vorhanden.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist nicht vorhanden. Die Bushaltestellen an der Bensberger Straße sind jedoch fußläufig gut zu erreichen. Von dort führt die Buslinie zum neu gebauten Verkehrsknoten am Bahnhof Rösrath mit direkter Regionalbahnverbindung in Richtung Köln oder Marienheide.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen.

6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die entweder bereits bebaut sind oder vor der 3. Änderung bereits mit einem Baurecht belegt waren. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 11 und der 3. Änderung wird die überbaubare Fläche im WA nicht vergrößert, so dass keine neue Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden

muss. Durch die Verschiebung des Baufensters wird kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Die Grünstruktur auf der Eingriffsfläche besteht sowohl im Bebauungsplan Nr. 11 als auch in der 3. Änderung aus Zierrasen und Blumenbeeten. Großkronige Bäume, Heckenstrukturen oder Sträucher werden durch die Planänderung nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Aus diesem Grund wird im diesem vereinfachten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB auch auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag verzichtet, da keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über das bisherige Baurecht hinaus erfolgen muss.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Durch den Neubau werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

8 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten sind im Plangebiet nicht 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.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung sind keine Baudenkmale bekannt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Rösrath, 10.2013