

Gemeinde Rösrath
Bebauungsplan Nr. 23 - Marderweg

Textliche Festsetzungen

Bestandteil des Bebauungsplanes sind

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Hinweise zum Bebauungsplan
- d) Begründung

1. Festsetzungen aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete WR (§ 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die folgenden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten unzulässig (Ausnahme: geschlossene Müllboxen)

Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche.

Auf den sonstigen Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m, offene Carports einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Der seitliche Abstand muß bei Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, mindestens 1,00 m betragen und ist dauerhaft einzugrünen.

Garagen und Stellplätze dürfen im Reinen Wohngebiet nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Flucht angelegt werden.

1.5 Höhenlage bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsfläche (Kantenstein) liegen; Ausnahmen können gestattet werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mischfläche auszubauen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden festgesetzt:

- Für die Fläche GFL 1
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, -
- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

- Für die Fläche GFL 2
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltungszwecke zu Gunsten der Versorgungsträger
- Für die Fläche GFL 3
 - Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit,
 - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger,
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NW)

Terrassen, Erschließungswege und andere befestigte Flächen sind im Vorgartenbereich bis max. 25 %, ansonsten bis max. 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Die befestigten Flächen sind als Pflaster mit offenen Fugen anzulegen.

- 1.9 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ein Obsthochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; vorhandene und fachgerecht gepflegte Obstbäume werden angerechnet. Bei abgängigen Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- 1.10 Mindestmaße für die Tiefe der Baugrundstücke (§ 9.1 Nr. 3 BauGB)

Die an das Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Planbereichs angrenzenden Baugrundstücke müssen eine Mindesttiefe von 45 m aufweisen.



gehört zur Verfügung

vom 30. April 1996

Bezirksregierung Köln

im Auftrag

Wagner

Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungs-
planes Nr. 23 = Marderweg

1.11 Gestaltung der Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Gestaltung und Bepflanzung der Hausgärten ist mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Einen Anhaltspunkt bietet hierfür die als Anlage beigefügte Aufstellung der Ziersträucher und kleinen Bäume für den naturnahen Garten (MURL, Gärtnern mit der Natur). Vorhandene, nicht abgängige Obstbäume sind zu erhalten.

Begründung:

Die geplante Neubebauung schließt vorhandene, teilweise mit Baurechten belegte Baulücken, greift im nordöstlichen Bereich jedoch auch in bisher brachliegende, ökologisch wertvollere Flächen ein. Um diesen Eingriff zu kompensieren, wird neben den unter Punkt 1.9 festgesetzten Ausgleichsflächen auch die Gestaltung der Hausgärten festgesetzt.

Durch die Festsetzung der heimischen Gehölze wird gewährleistet, daß eine erwünschte ökologische Vernetzung zwischen besiedelten Flächen und dem freien Landschaftsraum erreicht wird.



gehört zur Verfügung

vom

30. April 1996

Bezirksregierung Köln

im Auftrag

Wagner

2. Festsetzungen über die äußere bauliche Gestaltung gem. §
81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4^a BauGB

2.1 Fassaden

Die Verwendung nicht ortstypischer Fassadenmaterialien, insbesondere Glasbausteine, Kunststoffbekleidungen, Sichtbeton und glasierte Klinker und Fliesen, ist unzulässig.

2.2 Drempel

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß sind Drempel bis zu 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Aufmauerung, zulässig; bei zwei Vollgeschossen sind Drempel ausgeschlossen.

2.3 Dachneigung

Im Bereich Marderweg/Dachsweg (siehe gezeichnete Planfassung) wird bezüglich der Dachneigung festgesetzt:

Gebäude mit einem Vollgeschoß, Dachneigung 30 bis 45°; vorhandene zweigeschossige Baukörper mit Flachdach können zum Zwecke der Sanierung mit einem geneigten Dach zwischen 20 und 25° Neigung versehen werden.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$ zulässig; der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen. Dachgauben dürfen insgesamt eine Breite von 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

2.5 Dachdeckung

Geneigte Dachflächen sind mit dunkelfarbigem kleinteiligen Materialien einzudecken.

2.6 Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so aufzustellen, daß sie von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

2.7 Einfriedigungen

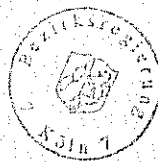
Als Grundstückseinfriedigungen sind Holzzäune bis 1,0 m Höhe und Hecken mit eingewachsenem Maschendraht, an der Straßenbegrenzungslinie daneben auch gemauerte Sockel aus unglasierten Materialien bis 60 cm Höhe zulässig. Stützmauern und Sockel mit sichtbaren Betonoberflächen werden ausgeschlossen.

An der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet sind als Einfriedigung nur lebende Hecken aus standorttypischen einheimischen Gehölzen zulässig.

2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten werden im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine Einzelgröße von 1,0 qm nicht überschreiten und sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.



gehört zur Verfügung

vom

30. April 1996

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Wagner

Gemeinde Rösrath
Bebauungsplan Nr. 23 - Marderweg

Begründung

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Marderweg umfaßt ein östlich des Ortskerns von Forsbach gelegenes Gebiet von etwa 3,7 ha Größe; es wird begrenzt

- im Norden durch das Wohngebiet Weidenthal
- im Westen durch die Hoffnungsthaler Straße
- im Süden eine Bautiefe südlich des Dachsweges
- im Osten durch die freie Landschaft.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2 Vorhandene Nutzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist in der ortstypischen aufgelockerten Siedlungsweise mit Wohnhäusern bebaut. Dem Denkmalschutz unterliegt keines der vorhandenen Gebäude. Im Hinterland befinden sich Gärten und nicht mehr bewirtschaftete Obsthöfe.

1.3 Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath vom 22.05.1991 stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar; dies betrifft auch die derzeit noch dem Landschaftsschutz unterliegenden Teilbereiche am östlichen Rand des Plangebietes.

An die nördliche Gebietsgrenze schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 - Weidenthal vom 20.06.1968 an. Eine Teilfläche dieses Planes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 aufgehoben und in die neue Gebietsabgrenzung einbezogen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in der Hand von Einzeleigentümern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die vorhandene Bebauung am östlichen Ortsrand von Forsbach soll im Zuge der Innenentwicklung unter Wahrung der ortstypischen aufgelockerten Bauweise in hoher städtebaulicher Qualität arrondiert und erweitert werden; besonderer Wert wird auf die Gestaltung des Übergangs zur

offenen Landschaft unter landschaftspflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten gelegt. Für den südlichen überwiegend bebauten Teilbereich soll die Möglichkeit eröffnet werden, die vorhandenen Flachdächer zum Zwecke der Wohnraumerweiterung und für eine dauerhafte Sanierung mit geneigten Dächern zu versehen.

3. Begründung des dringenden Wohnraumbedarfs gem. § 3 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG)

Die Gemeinde Rösrath liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Oberzentrums Köln.

Aufgrund ihrer Lage, der infrastrukturellen Ausstattung, ihres Erholungspotentials und der günstigen verkehrlichen Anbindung stellt sie einen bevorzugten Wohnstandort für den Ballungskern Köln mit seiner Randzone dar. Dies wird belegt durch ansteigende Einwohnerzahlen in den letzten zwei Jahren (1989 ca. 2 % Steigerung).

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde nur über einen begrenzten Anteil von schnell realisierbaren Wohnbauflächen, um dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt begegnen zu können.

Der überproportional starke Zuzug von Aussiedlern verschärft die Situation weiterhin.

Aus diesen Gründen ist die Beschleunigung von Bauleitplanverfahren erforderlich, um dem dringenden Wohnungsbedarf durch die planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung an der vorhandenen, ganz überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bebauung. Folgerichtig sind auch die neu erschlossenen Grundstücke als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterstreicht die Zielrichtung der Erhaltung und Weiterentwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes und sichert die notwendige Bereitstellung von Baugrundstücken.

Die Ausweisung des Bereichs an der Hoffnungsthaler Straße als Allgemeines Wohngebiet nimmt Rücksicht auf den bestehenden Gaststättenbetrieb und stellt die Überleitung zum angrenzenden Ortskern her.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bewegt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 im Reinen Wohngebiet im Rahmen der vorhandenen Bebauungsdichte. Die durch § 17 BauNVO mögliche Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde nicht in vollem Umfang ausgeschöpft, um eine für die Ortsrandlage atypische Verdichtung im Übergang zur freien Landschaft auszuschließen.

Diesem Ziel dient auch das Verbot von mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die Festlegung einer maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe soll eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude im Straßenraum gewährleisten. Die Festsetzung von einem Vollgeschoß im Bereich der neu erschlossenen Baugrundstücke ermöglicht in Verbindung mit DREMPeln und einer Dachneigung bis zu 45° den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken bei gleichzeitiger Begrenzung des Bauvolumens.

Für die mit Flachdächern versehenen Baukörper im Bestand wird zum Zwecke der dauerhaften Dachsanierung eine Überdeckung mit geneigten Dachflächen planerisch gesichert. Die geringere Neigung soll eine städtebaulich nicht gewünschte Aufstockung der zweigeschossigen Baukörper verhindern.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den überwiegend bebauten Gebieten wird der Bestand durch die Umfahrung mit einer durchgehenden Baugrenze gesichert; Erweiterungsmöglichkeiten in geringem Umfang sind gegeben. Im Bereich der Hoffungsthaler Straße wurde die Bauflucht zurückverlegt, um bei einer weiteren Verdichtung begrünte Vorgärten im Straßenraum zu erhalten.

Zur Sicherstellung der für die Ortslage typischen aufgelockerten Bauweise wurden in den neu zu erschließenden Planbereichen Baufenster nur für Einzelhäuser ausgewiesen.

Hierauf zielt auch die Festlegung von Mindestabständen von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ab. Schließlich sollen durch das Verbot der Anordnung von Garagen und Stellplätzen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen geschlossene gärtnerisch genutzte Freibereiche erhalten bleiben.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die mit der Wohnnutzung verträglich sind, werden allgemein zugelassen, jedoch im Umfang beschränkt, so daß der durch gärtnerische Gestaltung geprägte Gebietscharakter erhalten bleibt.

Die für das Baugebiet erforderlichen Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung sind in der Regel als verträglich zu bewerten und werden deshalb zugelassen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrsflächen

Die neu zu bebauenden Planbereiche werden durch zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für zweiachsige Müllfahrzeuge erschlossen. Wegen der geringen Verkehrsbelastung ist ein Ausbau als Mischfläche vorgesehen. Zur Sicherung der Erschließung über die angrenzenden Wohnstraßen wird der vordere Teil des Iltisweges auf das notwendige Maß von 4,50 m verbreitert. Die Ausrundung der spitzen Ecke Dachsweg/Marderweg aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde auf das notwendige Mindestmaß = 3 m beschränkt.

Der Bau der von der Hoffnungsthaler Straße abzweigenden Planstraße erfordert den teilweisen Abriß eines Wohngebäudes sowie eines Fachwerkschuppens.

Der in der Örtlichkeit vorhandene Verlauf der Hoffnungsthaler Straße im Verlauf der Haus-Nrn. 19 bis 23 wurde in der zeichnerischen Darstellung durch die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie planerisch gesichert.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den Baugrundstücken. Im vorderen Bereich der Planstraße sind zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfs mehrere Besucherparkplätze angeordnet.

4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auf das für den jeweiligen Verwendungszweck notwendige Maß beschränkt. Im Bereich des GFL Nr. 3 soll durch die Widmung für die Allgemeinheit der Zugang zu den angrenzenden Landschafts- und Waldbereichen gesichert werden.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen soll in Verbindung mit einer

Einschränkung des Maßes der Weg- und Terrassenbefestigung die vorwiegend gärtnerische Nutzung und Gestaltung der privaten Freiflächen sicherstellen.

4.6.2 Versiegelungsverbot

Die wasserdurchlässige Ausführung der Weg- und Terrassenbefestigung dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück und der Vermeidung unwirtschaftlicher Aufwendungen für Kanalbaumaßnahmen.

4.6.3 Übergang zur freien Landschaft

Durch die Ersatzpflanzung von Obstgehölzen auf dem an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Privatgrundstück wird der Übergang zur freien Natur in einer für das Ortsbild typischen und ökologisch sinnvollen Weise ausgebildet. Die durch die Verschiebung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes begünstigten Grundstückseigentümer werden durch die Festlegung einer Mindestgrundstückstiefe zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen direkt herangezogen. Bestimmungen über die Ausführung der Grundstückseinfriedigungen ergänzen die Bestrebungen zur Ausgestaltung eines weichen Überganges zwischen Bebauung und offener Landschaft.

5. Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich weitgehend an den im Rahmenplan Forsbach gegebenen Empfehlungen zur Ortsentwicklung.

Die Dachneigung ist im Reinen Wohngebiet nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert, um das Volumen der Baukörper in die vorhandene Bebauung einzupassen. Die Bestimmungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen dienen der Ausbildung ortstypischer, den Übergang zur offenen Landschaft charakterisierender Gestaltungselemente.

Der teilweise Ausschluß von Werbeanlagen entspricht dem überwiegend von der Wohnnutzung gekennzeichneten, eher ländlichem Gebietscharakter.

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer privaten Umlage.

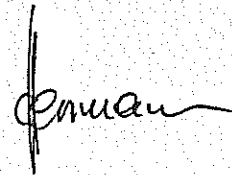
7. Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich die beab-

sichtigsten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirkt.

8. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf in die Haushaltsplanung der Gemeinde eingestellt.



Gemeinde Rösrath
Bebauungsplan Nr. 23 - Marderweg

Hinweise

1. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 2 ist wegen des dort verlaufenden Abwasserkanals die Bepflanzung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.
2. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost



gehört zur Verfügung

vom 30. April 1996

Bezirksregierung Köln
im Auftrag



Bebauungsplan Nr. 23 = Marderweg

Begründung gemäß § 9 (8 Baugesetzbuch) zur erneuten
Offenlage des Bebauungsplanes

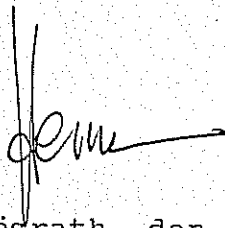
Der Rat der Gemeinde Rösrath hat am 30.09.1991 den Bebauungsplan Nr. = 23 Marderweg als Satzung beschlossen. Daran anschließend wurde der Bebauungsplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens dem Regierungspräsidenten vorgelegt.

Dieser hat mit Schreiben vom 12.03.1992 Verletzungen von Rechtsvorschriften dahingehend geltend gemacht, daß

1. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht in erforderlichem Umfang berücksichtigt worden sind. Eine Beschreibung und Bewertung der betroffenen Natur und Landschaft sollte vorgenommen werden.
2. die stattgegebenen Anregungen der Eheleute Lohmar zur Verschiebung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung nachzuvollziehen sind.

Die ökologische Bestandsaufnahme und Flächenbilanz nach dem Verfahren Ludwig ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Durch entsprechende Ergänzungen im Textteil, daß die Gestaltung und Bepflanzung der Hausgärten mit heimischen Gehölzen vorzunehmen ist (als Anhaltspunkt hierfür ist eine Aufstellung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW dem Textteil beigelegt), wird gewährleistet, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in erforderlichem Umfang Rechnung getragen wird. Ein entsprechendes Testat der unteren Landschaftsbehörde liegt dazu vor.

Aufgrund der vorgenommenen Ergänzungen im Textteil ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sind Anregungen und Bedenken nur noch zu geänderten und ergänzten Teilen möglich.



Rösrath, den 10.02.1993



gehört zur Verfügung

vom

30. April 1996

Bezirksregierung Köln

In Auftrag



Anlage zum Bebauungsplan Nr. 23 = Marderweg

Ziersträucher und kleine Bäume für den naturnahen Garten (Auswahl)	heimisch	auf sonnigen Standort angewiesen	Boden mager und trocken verträglich	Boden feucht verträglich	kalkliebend	Vogelschutz	Bienenweide	Früchte bedeutsam	attraktive Blüten	geeignet für Schnitthecke
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	x	x				x	x	x		x
Apfelrose, Kartoffelr. (<i>Rosa rugosa</i>)		x	x			x	x	☐	x	x
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	x					x	x	☉		x
Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i> , <i>R. nigrum</i>)	x						x			
Blujohannisbeere (<i>R. sang.</i> "Atrorubens")							x		x	
Hundsrose, Heckenrose (<i>Rosa canina</i>)	x	x	x		x	x	x	☐		
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	x					x	x	☐		
Sommerflieder (<i>Buddleia</i>)		x					x		x	
Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	x	x		x	x		x			
Schlehe, Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	x	x	x		x	x	x	☐	x	
Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	x	x	x		x	x		☐		
Felsenbirne (<i>Amelanchier</i>)		x	x		x		x	x	x	
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	x		x		x		x	☉	x	
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	x						x	☐	x	
Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	x						x	☉	x	
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	x			x	x		x	☉	x	
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	x				x		x	x	x	
Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)							x		x	
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	x						x	☐	x	
Weißdorn (<i>Crataegus</i>)	x				x	x	x	x	x	x
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	x		x				x	☐	x	
Eisbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	x	x	x		x		x	x		
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	x						x			x
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	x					x				x
Wildkirsche (<i>Prunus avium</i>)	x	x					x	x	x	
Anm.:	☉ = Früchte giftig		☐ = Früchte für menschl. Nahrungsmittel							

(Auszug aus: "Gärtnern mit der Natur", MURL, 1992)

Bebauungsplan Nr. 23 = Marderweg

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zur Durchführung einer Vereinfachten Änderung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

Mit Datum vom 12. Juli 1993 hat die Gemeinde Rösrath einen Antrag auf Herausnahme einer Teilfläche aus der Landschaftsschutzverordnung des Rheinisch-Bergischen-Kreises vom 20. August 1983 gestellt.

Diese Teilfläche sollte durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 23 einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Mit Schreiben vom 14. September 1993 stellte der Regierungspräsident nun die Herausnahme der Grundstücke nördlich des Iltisweges aus der Verordnung in Aussicht.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Rösrath eine Veränderung des Geltungsbereiches mit dem Ziel beschlossen, die strittigen Flurstücke südlich des Iltisweges aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Die Änderung des Geltungsbereiches wird in einem Verfahren gemäß § 13 BauGB, das heißt, durch eine Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, durchgeführt.