

-----

B E G R Ü N D U N G gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungs-  
verordnung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Forsbach. Im wesentlichen umfaßt es den Sonnenweg, den Holzmarkt, den Heideweg und Entgesbüchel. Die Ost- und Nordseite des Plangebietes bilden den Abschluß der Bebauung. Das Plangebiet grenzt im Westen an den Ortskern Forsbach an.

2. Vorgaben zur Planung

Der für die Gemeinde Rösrath verbindliche Flächennutzungsplan enthält für dieses Gebiet die Ausweisung als "Wohnbaufläche". Gem. § 8 Abs. 2 BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan bildet somit die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

3. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer dauerhaften städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

4. Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Sicherstellung weiterer Flächen nahe am Ortskern Forsbach für die Bebauung mit Familienheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

4.2 Sicherstellung der Flächen für die Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung.

4.3 Sicherstellung der Flächen für die aus der Bebauung mit Familienheimen resultierenden Folgeeinrichtungen wie z.B. Kinderspielplatz.

5. Begründung der planungsrechtlichen Inhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplan wurde im gesamten Plangebiet die bauliche Nutzung als WR "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem angestrebten Charakter einer Bebauung mit Familienheimen gerecht werden und sicherstellen, daß störende Nutzungen dieses Gebiet nicht beeinträchtigen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Charakter als Baugebiet für Familienheime. Somit ist nur ein- und zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl ist verglichen mit den Festsetzungen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO fast in allen Teilen unterschritten worden. Diese Unterschreitung erfolgte, weil es sich um Höchstwerte handelt und eine übermäßige Verdichtung vermieden werden soll.

## 5.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Zugelassen wird die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich mit Baugrenzen versehen, um den individuellen Spielraum für die Baugestaltung nicht einzuengen.

## 5.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Vorgartenbereich Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallbehältern nicht zugelassen. Damit soll die Einbeziehung gestalteter nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit in den Straßenraum erfolgen.

## 5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, um dem Straßenbild eine gewisse Einheitlichkeit zu geben.

## 5.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung des Plangebietes. Jeglicher Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Die Verkehrsflächen werden im Bereich der Kreuzungen Bensberger Straße (L 288), Holzmarkt und Hoffnungsthaler Straße, Bensberger Straße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Fußläufige Verbindungen zwischen dem Sonnenweg, Entgesbüchel und Heideweg sind eingeplant.

## 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung von Grundstücken erfolgte dort, wo die besondere Lage und die Nutzung dieser Grundstücke einen unmittelbaren Anschluß an die Verkehrsflächen nicht erforderlich machen.

## 5.8 Herstellung der Baukörper der Verkehrsflächen

Die zur Herstellung der Baukörper notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG auf Privateigentum zulässig. Um die Herstellung der Baukörper sicherzustellen, ist diese Festsetzung notwendig.

5.9 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Versorgungsflächen für die Trafostation fest, die durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers der RWE begründet ist.

5.10 Kinderspielplatz

Gemäß dem Kinderspielplatzplan der Gemeinde Rösrath erfolgte die Festsetzung des Kinderspielplatzes mit einer Bruttofläche von ca. 800 qm. Dieser soll ausgestattet werden mit: Sandkasten, Schaukel, Klettergerät sowie Tore für Fuß- und Handball.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird kurzfristig verwirklicht. Maßnahmen im Sinne der §§ 39b bis 39e (Bau- und Pflanzgebote, Nutzungsgebote, Abbruchgebote, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote) sind zunächst nicht vorgesehen.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen - Sozialplan

Nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, so wird die Gemeinde Rösrath gem. § 13a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

8. Bodenordnung

Im Bebauungsplan sollen die Grundstücke durch eine private Bodenordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden.

9. Erschließungslast

Die Erschließung des Plangebietes wird weitgehend von der Gemeinde Rösrath vorgenommen. Es ist jedoch beabsichtigt, Teile des Plangebietes gem. § 123 Abs.3 BBauG durch Dritte erschließen zu lassen.

Rösrath, den 1. 9.1983

Der Gemeindedirektor

  
Schiffbauer

Bebauungsplan Nr. 35 = Heideweg

Auf Grund des Ratsbeschlusses vom 21. 5.1984 zu Punkt 5.1 (T 9) der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird die Begründung gem. Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung ergänzt.

10. Feuerfangvorrichtung an Schornsteinen mit einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald

Um die Brandgefahr im benachbarten Königsforst zu verringern, ist die Errichtung von Funkenfangvorrichtungen an Schornsteinen derjenigen Gebäude, die weniger als 100 m vom Walde entfernt sind, erforderlich.

Rösrath, den 1. Oktober 1984

Der Gemeindedirektor

*Forschbach*  
(Forschbach)

**Gesehen!**  
Köln, den 02. 4. 86  
**Der Regierungspräsident**  
Im Auftrag

*Klein*

---

B E G R Ü N D U N G gemäß § 81 (1 u.3) der Bauordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F.d.B. vom  
31.7.1984 (GV.NW.S.419) v. 17.1.1985

Um auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes Einfluß nehmen zu können,  
ist es erforderlich, örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G - T E X T T E I L gemäß § 81 (1 u.3) der  
Bauordnung für das Land Nordrhein-  
Westfalen

1. Besondere Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser  
und der dazu gehörigen Garagen

Bei den Einzel- und Doppelhäusern und den dazu gehörigen  
Garagen sind Geschoß-, First- und Traufhöhe, die Dachneigung  
und Firstrichtung sowie die Baustoffe für Fassaden und Dach-  
deckungen aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltung der Gebäude

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Baustoffe zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche in der Farbe weiß

Sichtmauerwerk in unglasierten Klinkern bzw. Vormauer-  
ziegel in den Farben weiß, grau und rotbraun

Fachwerkkonstruktionen mit dunkelgetönten Hölzern

Verkleidungen der Außenwände mit Schiefer, dunkelfarbenen  
Asbestzementplatten oder dunkelgetöntem Holz. Diese dürfen  
jedoch nur einen untergeordneten Teil der Außenwände bedecken.

Dächer

Für geneigte Dächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Dachziegel in den Farben dunkelbraun, anthrazit und schwarz

Naturschiefer

Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

### Flachdächer

Für Flachdächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Kies, Platten und Pflanzen.

### Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise und bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m über Oberkante Decke zulässig (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Sparren)

### Dachgauben

Dachgauben sind nur ausnahmsweise als Einzelgauben oder in Gruppen zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen.

## 3. Gestaltung der Garagen

### Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Baustoffe zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche in der Farbe weiß

Sichtmauerwerk in unglasierten Klinkern bzw. Vormauerziegeln in den Farben weiß, grau und rotbraun

Verkleidung der Gesimse mit Schiefer, dunkelfarbenen Asbestzementplatten, dunkelgetönten Hölzern oder Sichtbeton.

### Flachdächer

Für Flachdächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Kies, Platten und Pflanzen.

## 4. Gestaltung der Garageneinfahrten und Stellplätze

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung stehen, sofern sie nicht schon als Gemeinschaftsgaragen oder als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind.

Der Mindestabstand zwischen der Vorderkante der Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten. Ausnahmen von dieser Regelung kann die Baugenehmigungsbehörde erteilen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschl. der Garageneinfahrten sind mit Natur- oder Formsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

6. Gestaltung der Außenanlagen, der Einfriedigungen sowie der Bepflanzungen in WR-Reinen Wohngebieten

Außenanlagen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind entweder in geeigneter Form zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen, dabei ist Wert darauf zu legen, daß zusammenhängende Grünflächen entstehen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Einfriedigungen

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis 80 cm, zwischen zwei Grundstücken auf der den Verkehrsflächen abgekehrten Seite bis zu 200 cm zulässig. Als Einfriedigungen gelten lebende Hecken und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

Bepflanzung

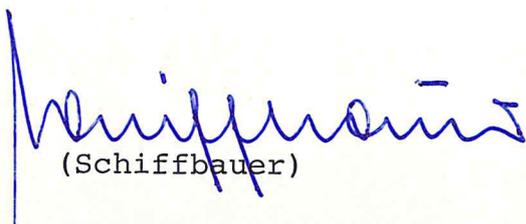
Die Grünflächen sind so mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, daß eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur gewährleistet ist.

7. Mülltonnen und Abfallbehälter

Mülltonnen und Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Sollten bewegliche Abfallbehälter aufgestellt werden, so sind diese mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und gegen äußere Einsicht abzuschirmen.

Rösrath, den 1. 9.1983

Der Gemeindedirektor

  
(Schiffbauer)

---

T E X T T E I L gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung1. Art der baulichen Nutzung

WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte. Sofern diese mit der zeichnerischen Darstellung nicht übereinstimmen, so ist die zeichnerische Darstellung verbindlich.

3. Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Baulinien gem. § 23 Abs. 3 der BauNVO wurden nicht festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zulässigen Nebenanlagen nicht zulässig sind.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens werden auf 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Hauseinganges bzw. der Garageneinfahrt festgesetzt, maximal jedoch 50 cm.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Entsprechend wird die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht geregelt.

7. Herstellung der Baukörper der Verkehrsflächen

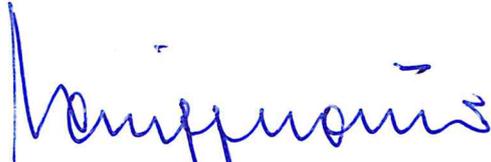
Die zur Herstellung der Baukörper notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 26 BBauG auf Privateigentum zulässig und zu dulden. Das Maß der Duldung ist in den Straßenausbauplänen festgesetzt.

8. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen müssen jedoch mit der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung stehen und eine räumliche Beziehung zur Verkehrsfläche haben.

Rösrath, den 1. 9.1983

Der Gemeindedirektor



(Schiffbauer)

Bebauungsplan Nr. 35 = Heideweg

Auf Grund des Ratsbeschlusses vom 21. 5.1984 zu Punkt 5.1 (T 9) des Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird der Textteil gem. Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung ergänzt.

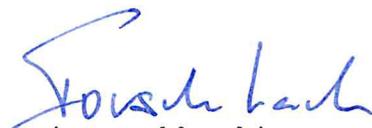
9. Feuerfangvorrichtungen an Schornsteinen mit einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald

Die Mündung der Schornsteine sind durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Auflage ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters zu erbringen.

Rösrath, den 1. Oktober 1984

Der Gemeindedirektor

  
(Forschbach)

gehört zur Genehmigung  
vom 02. 4. 86

Az. 35.2.12-7801-52.85

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.d.B. vom 18. 8.1976 (BGBl. I.S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 7.1979 (BGBl. I.S. 949) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rösrath vom 14.3.1983 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 23.4.1983 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den 25.4.1983

*V. Van*

Bürgermeister



*Schum*

Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 a (2) BBauG, i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) am 5.10.1983 zur Bürgeranhörung bekanntgemacht worden. Die Bürgeranhörung hat am 18.10.1983 stattgefunden.

Rösrath, den 19.10.1983

*V. Van*

Bürgermeister



*W. W. W.*  
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG, i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in der Zeit vom 23.1.1984 bis 23.2.1984 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 14.1.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den 24.2.84

*V. Van*

Bürgermeister



*W. W. W.*  
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG, i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in der Zeit vom 7.11.1984 bis 10.12.1984 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 25/27.10.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den 29.10.1984

*V. Van*

Bürgermeister



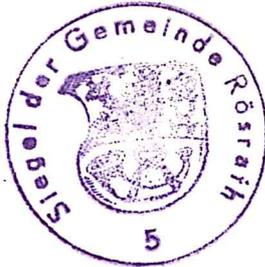
*F. F. F.*  
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit ~~§ 4~~ der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d.B. vom 01.10.1979 (GV. NW S. 594) und ~~§ 103~~ der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d.B. vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV. NW S. 122) vom Rat der Gemeinde Rösraath am ~~25.2.1985~~ <sup>9.9.1985</sup> als Sitzung beschlossen worden.

Rösraath, den ~~26.2.1985~~ <sup>10.9.1985</sup>

*V. Van*

Bürgermeister



*Justus Rosen*  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), soweit er die planungsrechtlichen Festsetzungen betrifft, mit Verfügung vom 2.4.1986 RZ: 35.2.12-7801-52-85 genehmigt worden.

Köln, den 2.4.1986

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

*gez. Liesc*



- \* geändert gemäß Satzungsbeschluss vom 9.9.1985 auf § 81 (1) u. (3) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV.NW.S. 419), rechtsverbindlich seit 1.1.1985 in
- \*\* Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV.NW.S. 475).



Die Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BBauG i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), am 5./16.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rösraath, den 16.8.86

*V. Van*

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit ~~§ 4~~ der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d.B. vom 01.10.1979 (GV. NW S. 594) und ~~§ 103~~ der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d.B. vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV. NW S. 122) vom Rat der Gemeinde Rösraih am 25.2.1985/ als Sitzung beschlossen worden.

Rösraih, den 26.2.1985  
9.9.1985  
10.9.1985

*V. Van*

Bürgermeister



*Justus Rosen*

Regierungspräsident

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), soweit er die planungsrechtlichen Festsetzungen betrifft, mit Verfügung vom 2.4.1986 Az: 35.2.12-7801-52-85 genehmigt worden.

Köln, den 2.4.1986

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

*gez. Liesc*



- \* geändert gemäß Satzungsbeschluss vom 9.9.1985 auf § 81 (1) u. (3) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV.NW.S. 419), rechtsverbindlich seit 1.1.1985 in
- \*\* Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV.NW.S. 475).



Die Genehmigungen des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 12 BBauG i.d.F.d.B. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), am 5./16.8.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rösraih, den 16.8.86

*V. Van*

Bürgermeister



Gemeindedirektor