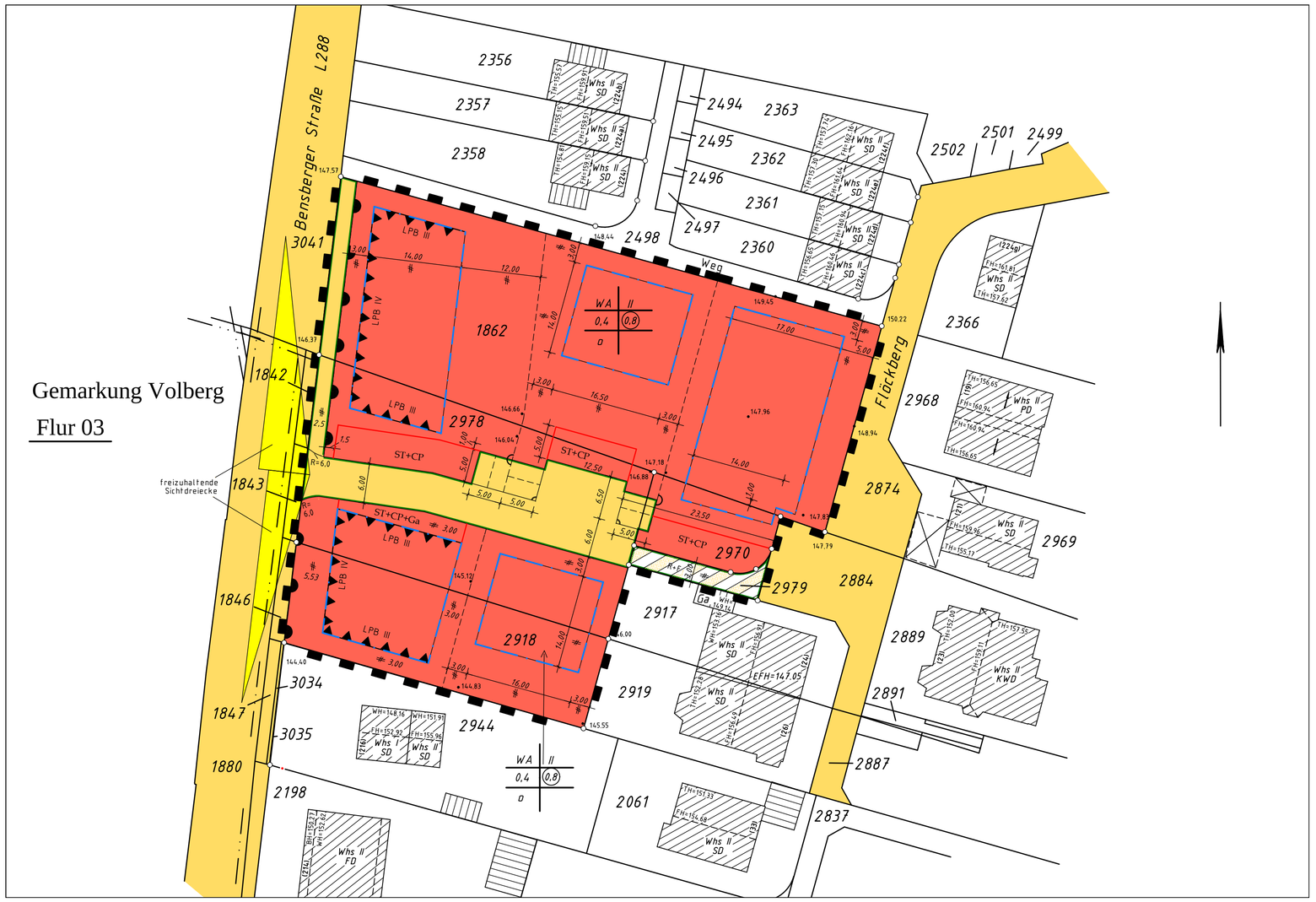


In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Wintergärten ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Erker und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude (Bauwich) bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Je 1offener Stellplatz pro Mittelhaus einer Hausgruppe ist darüber hinaus auch im Bereich der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und realisiertem Gebäude zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

4. Schallschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,\ res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von – bis dB(A))	Erforderlich $R'_{w,\ res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w,\ res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungsanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß, der Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für Schlafräume oder zur Gliederung der Grundrisse abgewichen werden.

5. Begrünung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die nicht für Gebäude und Nebenanlagen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen wird auf die Gehölztabelle der Unteren Landschaftsbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis verwiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Es sind Dächer mit einer Neigung von 10 bis 45 Grad zulässig. Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nur für den Hauptbaukörper.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) hingewiesen.

2. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen 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.

3. 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 vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

4. Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten, technischen Regelwerke (insb. DIN 4109) können bei der Stadtverwaltung Rösrath Bauamt eingesehen werden.

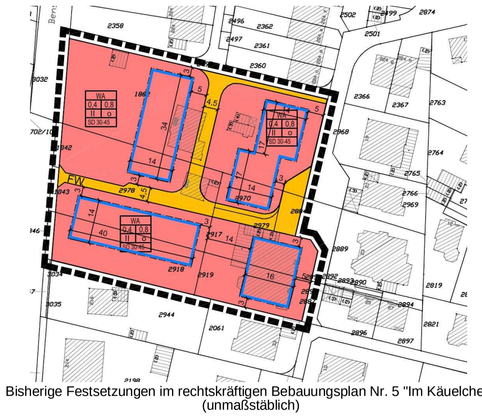
5. Erschließungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Rösrath und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6. Artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen

Bei der Bauausführungen gelten die folgenden Nebenbestimmungen:

1. Sofern Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind diese vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
2. Ein Abbruch der betroffenen Gebäude ist vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
3. Alternativ, sofern ein Abbruch vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gebäude maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern, Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/ ggfs. auch Urinspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnestreste sein.
4. Soweit sich Mehlschwalben an den betroffenen Gebäuden ansiedeln, werden weitere Vermeidungsmaßnahmen notwendig.
5. Werden unter 3. und 4. entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Widenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier 02202- 13 6798) aufzunehmen.
6. Soweit vorhandene Vogelnistkästen zur Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, sind diese bei Nichtbesatz außerhalb der Brutzeit, sowie vor Beginn der Maßnahme abzunehmen und an anderer geeigneter Stelle fachgerecht wieder anzubringen.
7. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.



Bisherige Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Im Käuelchen" (unmaßstäblich)

Stand 17.07.2012

Zeichen der Kartenunterlage

- (10) Wohngebäude mit Hausnummer z.B.10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-,Wirtschafts-,Industriegebäude
- Rathaus Öffentliche Gebäude z.B.Rathaus
- Durchfahrt, Arkade
- Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signatur wie oben)
- Zahl der Vollgeschosse z.B.drei
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun

- Einsteigeschacht
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Unterflurhydrant
- Kabelschacht
- Straßensinkkasten
- Mauer
- Straßenlaterne
- 14,5 Kilometerstein mit Kilometrierung
- Gebots-,Warn-,Hinweiszeichen
- Fußgängerüberweg
- Omnibushaltestelle
- Baum
- • 58,75 Höhenlage über NHN
- WH=148,15 Wandhöhe über NHN
- TR=148,15 Traufhöhe über NHN
- FH=148,15 Firsthöhe über NHN

Dachformen

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)
- Krüppelwalmdach (KD)
- Pultdach (P)
- Flachdach (FD)
- Sargdach (S)
- Zeltdach (ZD)

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters des Rheinisch-Bergischen Kreises (Vermessungs- und Katasteramt) und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom Januar 2012 überein.

Sankt Augustin, den 15. Februar 2012

(Siegel)

Öff. best. Verm.- Ing

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Sankt Augustin, den 15. Februar 2012

(Siegel)

Öff. best. Verm.- Ing

Abkürzungen

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauGNW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.I	Baugesetzblatt, Teil I
DVO	Durchführungsverordnung
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GVNW	Gesetz-und Verordnungsblatt für das Land NW
PlanzVO	Planzeichenverordnung
StrWGNW	Straßen-und Wegegesetz des Landes NW
WoBauErlG	Wohnungsbauerleichterungsgesetz
gem.	gemäß
z.T.	zum Teil
S.	Seite
M.1:500	Maßstab z.B. 1:500
max.	maximal
R'w	Bewertetes Schalldämm-Maß
TG	Tiefgarage
BP	Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BgBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes 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 - Bau ROG) vom 01.01. 1998
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S 272)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 " Im Käuelchen " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den .....

(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bergründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belande sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den .....

(Siegel) Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Bergründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belande sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den .....

(Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat die 1.Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sizung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den .....

(Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den .....

(Siegel) Bürgermeister

Planausfertigung

Dieser Plan ist Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den .....

(Siegel) Bürgermeister

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- F+F Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen gemäß § 9(1)20 BauGB
- private Grünfläche
- Parkanlage
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- freizuhaltende Sichtdreiecke
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u.sonst.Bepfl.
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz oder für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes z.B. Lärmschutz

Art und Maß der baul. Nutzung

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet

- 0,4 Grundflächenzahl/GRZ.
- (0,8) Geschoßflächenzahl/GFZ.

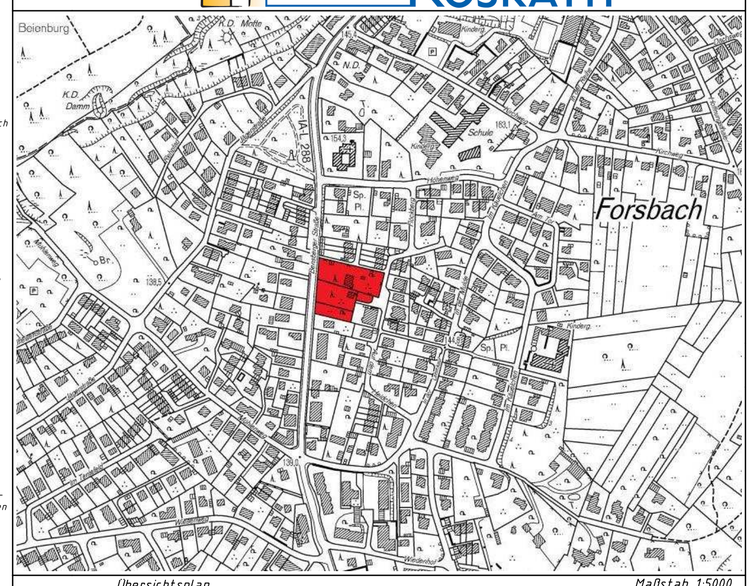
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

sonstige Festsetzungen

- Hauptfirstrichtung
- WH/FH Wandhöhe/Firsthöhe
- 30°-40° FD/SD/WD ZD/MD Dachneigung, untere-obere Grenze Flachdach/Satteldach/Walmdach Zeltdach / Mansarddach
- Winkel 180°
- Winkel 90°
- Winkel 45°
- Parallel
- Meßlinie
- ST/GST Stellplatzfläche Gemeinschaftsstellplatzfläche
- ST+CP+Ga Stellplatzfläche Garagenfläche Carportfläche
- mit Geh-,Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Erläuterungen)

stadt RÖSRATH



Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

© DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2012

Bebauungsplan Nr. 5 " Im Käuelchen "
1. Änderung gem. § 13a BauGB

Gemarkung: Forsbach — Flur: 5 — Maßstab 1:500