

**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**



**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**  
gem. Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet § 1 (3), § 4 BauNVO
  - 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
  - 0,35** Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,7** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 214,5 m über NN** Firsthöhen über NN als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**
  - o** offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) Satz 3 BauNVO
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Dorfplatz
  - ST** Stellplätze
  - Verkehrsgrün
- HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
  - Anschluss an vorhandenen Abwasserkanal
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
  - geplante Grenzen der Baugrundstücke

**SATZUNG DER STADT RÖSRATH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "BLEIFELD"**

Aufgrund folgender Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der (ab 01.01.1998 geltenden) Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) 1990
- Landesbauordnung (BauO) NW in der ab 01.06.2000 geltenden Fassung

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Flurstücke 2467, 2759, 2760, 2761, 3006, 3008, 3010, 3011, 3013, 3014, 3069 sowie 3095 erlassen:

**Teil A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**  
**Teil B: TEXT**

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Am 29.10.1990 hat der Rat der Gemeinde Rösraht den Beschluss zur Einleitung d. Bebauungsplanverfahrens gefasst. Gem. § 2 (1) S. 2 BauGB i.d.F.v. 08.12.1986, geändert durch Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.08.1990, ist der Beschluss am 14.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB i.d.F.v. 08.12.1986, geändert durch EVertr v. 31.08.1990, am 22.01.1991 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.1990 gem. § 4 (1) BauGB i.d.F.v. 08.12.1986, geändert durch EVertr v. 31.08.1990, i.V.m. § 2 (5) BauGB i.d.F.v. 17.05.1990, zu einem Anhörungstermin geladen worden. Der Anhörungstermin hat am 26.11.1990 stattgefunden.
- Die Träger Öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gem. § 4 BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 mit Schreiben vom 11.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt durch die Planung.
- Der Rat der Stadt Rösraht hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gem. § 10 (1) BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 am ..... als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rösraht in der derzeit gültigen Fassung, genehmigt mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... überein.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

**TEIL B - TEXT**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**

**IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
  - Auf den privaten Baugrundstücken ist, je angefangene 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche, 1 bodenständige Laubbäume (Einzelbaum II. Ordnung) zu pflanzen.
  - Alternativ zu Satz 2 können anstelle der Laubbäume bodenständige Obstbäume gepflanzt werden.
  - Entlang der rückwärtigen Grenzen der priv. Baugrundstücke sind bodenständige Laubbäume zu pflanzen; zulässig sind Formhecken und / oder freie Heckenstrukturen in Form von Gebüsch.
  - Satz 4 gilt nicht für die mit der südlichen Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches identischen Grundstücksgrenzen.
  - Im Bereich des Dorfplatzes (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung) sind, zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen, mind. zwei weitere Laubbäume bei freier Standortwahl zu pflanzen.
- REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a LWG**  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEILE D. BEBAUUNGSPLANS § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauNVO**
  - Fassaden**  
Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
  - Dächer**  
Dächer baulich zusammenhängender Gebäude mit gleicher Geschossigkeit dürfen nur mit einheitlicher Dachneigung und aus einheitlichem Material errichtet werden.
  - Stellplätze für Abfallbehälter**  
Vom öffentlichen Raum einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sind zu begrünen.

**HINWEISE**

**(1) Schallschutz**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP) IV; dennoch sind sporadisch auftretende Belastungen durch Fluglärm nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, bei Errichtung der künftigen Wohnbebauung entsprechende Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen zu treffen, z.B. durch Einbau von Schallschutzfenstern in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen.

**(2) Regenwasserbewirtschaftung**  
Auf Abschnitt 4.2.4 der Begründung sowie auf das hydrogeologische Gutachten (Anlage B zur Begründung) wird hingewiesen.

**(3) Bodendenkmäler**  
Bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) NW hingewiesen.

**(4) Landschaftsschutz**  
Auf Abschnitt 4.3 der Begründung sowie auf das "Landschaftspflegerische Fachgutachten" (Anlage A zur Begründung) wird hingewiesen.

Bei der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bevorzugt bodenständige Pflanzensorten / Gehölze der nachfolgend aufgeführten Artenliste zu verwenden:

**Artenliste A:**

- Bodenständige Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
- Bodenständige Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbereere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Artenliste B:**

**Bodenständige Gehölze für Schnitthecken (stark beschnittene Formhecken) entlang der Grundstücksgrenzen**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Je laufender Meter sind 3 Pflanzen zu setzen.

**Artenliste C:**

**Bodenständige Sträucher für Strauchhecken**

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Kriechrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Je 1,5 laufender Meter ist eine Pflanze zu setzen.

**Artenliste D:**

**Obstbäume**

Apfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohrapfel, Jakob Lebel, Zuccamaglio Rette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch

Birne: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling

Kirsche, Zwetsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche

Walnuss: Walnuss-Samlinge

**Artenliste E:**

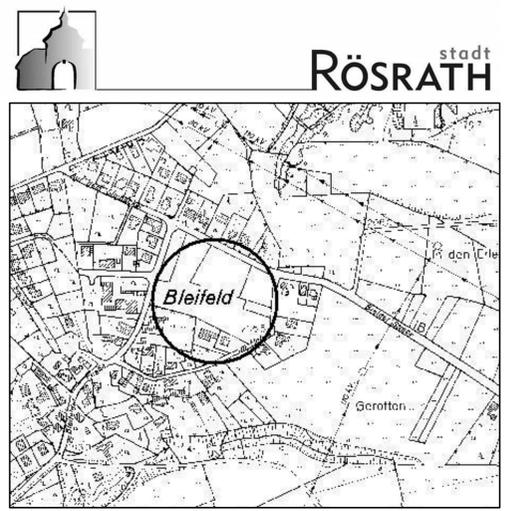
**Kletter- und Rankpflanzen zur Berankung von Gebäudeflächen und zwischen den privaten Grundstücken errichteten Zäunen**

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis maximowicziana	Oktober-Waldrebe
Clematis montana "Rubens"	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera helix hibernica	Großblättriger Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelißer
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge
Lonicera x tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein, selbstklimmend
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmer
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

**Artenliste F:**

Pflanzenliste für den Straßenraum

Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde
Acer platanoides 'Emerald Green'	Spitzahorn



**BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT RÖSRATH "BLEIFELD"**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**  
**TEIL B: TEXT**

**Planverfasser:** Büro für Architektur + Städtebau - Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Reichenberger Straße 7 - 53604 Bad Honnef

**Planungsstand:** 10.10.2002  
**Ergänzung:** 09.01.2003