

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 500



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG
gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 1, Abs. 3, § 4 BauNVO
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,25	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. GR 150 m²	Grundfläche als Höchstmaß
z.B. 1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
B	Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

S	Straßenverkehrsflächen
SB	Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
VB	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
W	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNG- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

AW	Anschluss an vorhandenen Abwasserkanal
-----------	--
- GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 1a BauGB

AG	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
PG	Private Grünfläche
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB

FL	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
FLA	Flächen zum Anpflanzen von Sträucher- und /oder Gebuschstrukturen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

z.B. F 650/1.000 m²	Mindest-/Höchstgröße d. Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Ga	Flächen für Garagen oder Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
K	Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung bes. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier: Hochwasser, erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- NACHRICHTLICHE HINWEISE**

— — — — —	geplante Grenzen der Baugrundstücke
- - - - -	vorhandene Mittelspannungsleitung

TEIL B - TEXT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

- IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
 allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude
 § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 ausnahmsweise zulässig sind: 1. Speisewirtschaften
 § 1 Abs. 5 BauNVO 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 (1) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).
 (2) In Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 40 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
 (3) In Geschossen, die nicht Vollgeschosse nach § 2 Abs. 5 BauO NW sind, sind Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der als Flächen für Garagen gekennzeichneten und / oder durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 (1) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
 (2) Mindestens 20 v. H. der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit standortgerechten heimischen Hecken-, Strauch- und Baumstrukturen zu bepflanzen. Dabei sind die unter 4.3 und 4.4 aufgeführten Maßnahmen anzurechnen.
 (3) Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind in den gekennzeichneten Bereichen mit Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.
 Pflanzrichtwert, eine Pflanze je 1,5 qm Fläche

Salix fragilis	Bruchweide	Str. 2xv. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 2xv. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv. 100/150
Corylus avellana	Hassel	Str. 2xv. 100/150
Rosa canina	Hundrose	Str. 2xv. 100/150
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2xv. 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv. 100/150
Euonymus europaeus	Pflaumenhüchen	Str. 2xv. 100/150
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Str. 2xv. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150
Carpinus betulus	Hainbuche	Str. 2xv. 175/200
Acer campestre	Feldahorn	Str. 2xv. 175/200

 Die Liste kann durch weitere standortgerechte, heimische Pflanzen ergänzt werden.
 (4) Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind entlang ihrer Grundstücksgrenzen, sofern sie an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, mit standorttypischen, mindestens 1 Meter breiten Heckenstrukturen zu bepflanzen.
 (5) Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind mit standorttypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
 Als Pflanzrichtwert gelten 5000 Pflanzen je Hektar.
 Pflanzliste:

Alnus glutinosa	Schwarzleiche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide

 (6) Der gekennzeichnete Bereich der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist mit Gebüschstrukturen zu bepflanzen.
 In Ergänzung der unter Punkt 4.5 aufgeführten Pflanzliste sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv. 100/150
Euonymus europaeus	Pflaumenhüchen	Str. 2xv. 100/150
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Str. 2xv. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150
Carpinus betulus	Hainbuche	Str. 2xv. 175/200
Acer campestre	Feldahorn	Str. 2xv. 175/200

 Die Liste kann durch weitere standortgerechte, heimische Pflanzen ergänzt werden.
 (7) Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücken sowie Pkw-Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus wasserundurchlässigem Material herzustellen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW).
 (8) Im Bereich des Wendeelements von Planstraße A sind 3 Einzelbäume zu pflanzen.
 Flächensatz je Baum: 50 qm.
 - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
§ 9 Abs. 2 BauGB
 Die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt im Mittel mindestens 0,85 Meter, höchstens 1,20 Meter über vorhandenem Gelände.

HINWEISE

- Den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen wird die Funktion einer ökologisch-biologischen Ausgleichsfläche gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zugewiesen.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Überschwemmungsgebiet der Sülz. Gemäß § 113 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) bedarf die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen sowie die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen der Genehmigung der zuständigen Behörde.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP) IV; dennoch kann das Auftreten von Fluglärm künftig nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, bei Errichtung der Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern u. ägl., so dass, insbesondere in den zu Schallschutzzwecken genutzten Räumen, ein Innenpegel von 55 dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.
- Bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) NW hingewiesen.
- Es wird nachdrücklich darauf hingewiesen, daß im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs eine unterirdische Trinkwasserleitung DN 150 PVC verläuft.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Sülzau; die Ergebnisse einer stichprobenhaften Untersuchung des Oberbodens vom 27.02.2001 auf die erdbezirksstypischen Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Quecksilber, Kupfer, Nickel, Selen, Arsen und Antimon liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) i. V. m. Anhang 2 Absatz 1.4 (Prüfwerte) BBodSchV vom 12.07.1999. Für die Nutzung als Kinderspielflächen werden die Prüfwerte für Blei überschritten; darum wird empfohlen, den Boden in den Bereichen der privaten Hausgärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, bis zu einer Tiefe von 0,35 Metern gegen unbelastetes Bodenmaterial auszutauschen.

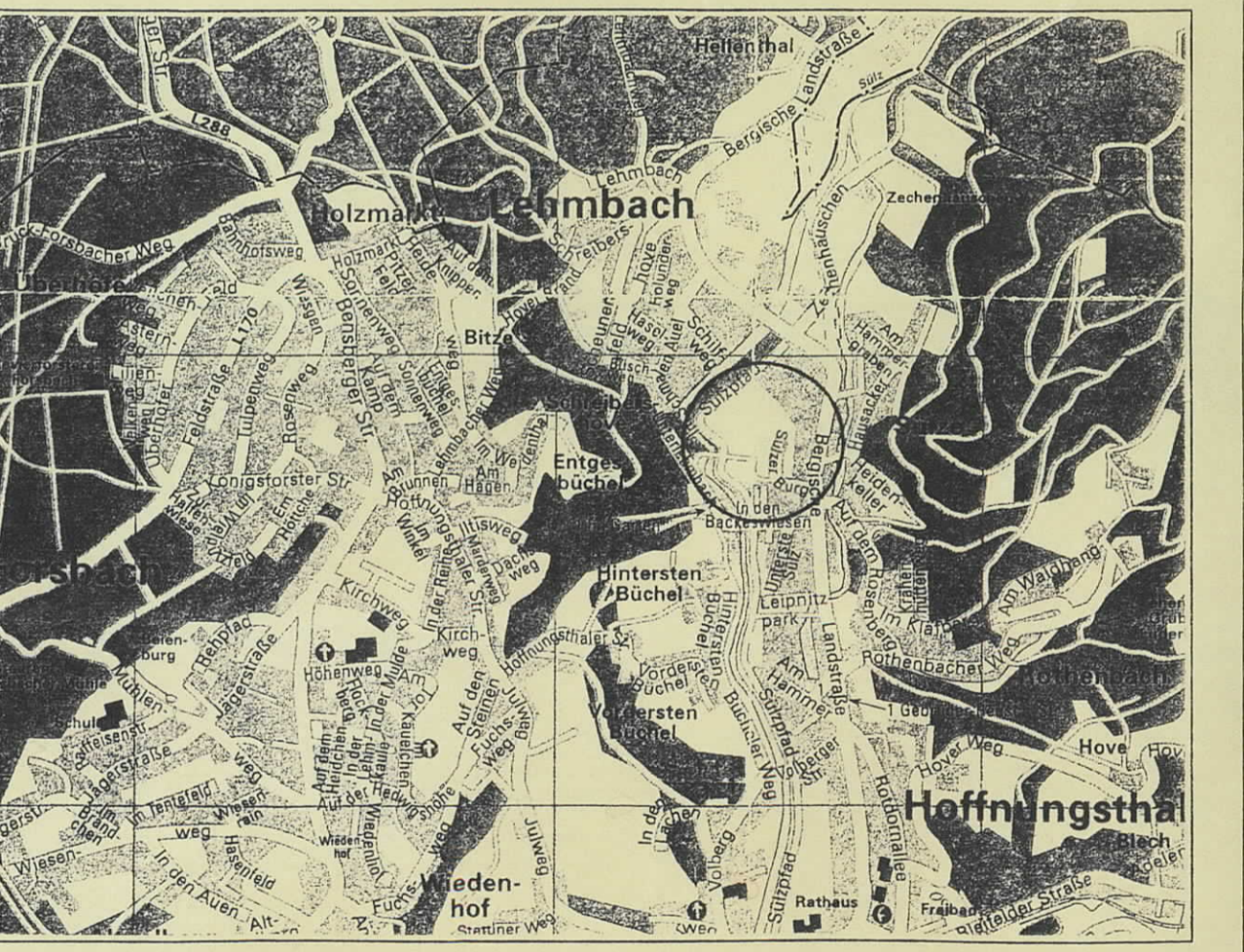
SATZUNG DER STADT RÖSRATH
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „SÜLZER BURG“

Aufgrund folgender Rechtsgrundlagen
 • Baugesetzbuch (BauGB) i. d. ab 01.01.1998 g.F.
 • Bauminutzungsverordnung (BauNVO) 1990
 • Planzeichenverordnung (PlanzVO) 1990
 • Landesbauordnung (BauO) NW i. d. ab 01.07.2000 g.F.
 • Landschaftsgesetz (LGS) NW i. d. derz. gültigen Fassung
 • Landeswassergesetz (LWG) NW i. d. derz. gültigen Fassung

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstücke 41 (teilweise), 43, 67 (teilweise), 107 (teilweise), 109 (teilweise), 113, 114, 115, 116, 411, erlassen:

Teil A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500
 Teil B: TEXT
VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Rat der Stadt Rösraht hat am 20. Dezember 1999 den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans am 17.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 18.10. bis 17.11.2000 durchgeführt worden.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Techn. Beigeordneter
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.4.2001 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Techn. Beigeordneter
- 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 24.01. bis 15.01.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.4.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Beteiligung benachrichtigt worden.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Techn. Beigeordneter
- Der Rat der Stadt Rösraht hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.12.2001 zur Satzung beschlossen.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan stimmt mit den Bestimmungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rösraht in der derzeit gültigen Fassung, genehmigt mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.1999 überein.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Techn. Beigeordneter
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Rösraht, den 13.12.2001
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 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 am 20.12.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.12.01 in Kraft getreten.
 Rösraht, den 21.12.01
 Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 64 DER STADT RÖSRATH
„SÜLZER BURG“

TEIL A: PLANZEICHNUNG MASSSTAB 1 : 500
 TEIL B: TEXT

Planverfasser: Büro für Architektur + Städtebau • Dipl.-Ing. Erika Göbe-Kuhn
 Reichenberger Str. 7 • 53604 Bad Honnef • Tel. 02224 4 09 93

Erstellt im Auftrag der Stadt Rösraht

Planungsstand: 28.03.2001

E. Göbe-Kuhn