

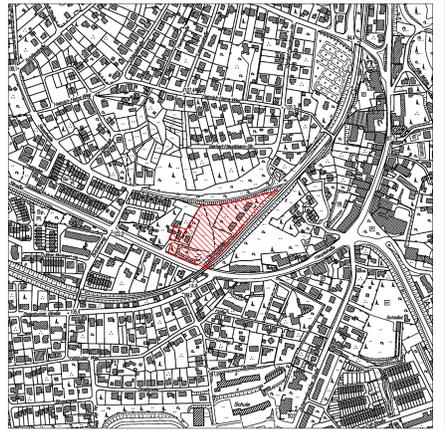
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
- offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - DN Dachneigung, Mindest- bis Höchstmaß
- 3.5. Baugrenze**
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1. Strassenverkehrsflächen
  - 6.2. Strassenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 9. Grünflächen**
- P private Grünflächen
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Informeller Hinweis auf eine mögliche Ausgleichsmassnahme

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung  
Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude  
Die Anzahl der Wohnungen wird mit max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und max. 1 Wohnung bei Doppelhäusern je Hälfte (Trenngrundstück Hausparzelle) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - Bauweise  
Die max. Länge der Gebäude parallel zur Erschließung wird bei Einzelhäusern auf 10,0 m, bei Doppelhäusern auf 20,0 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
  - Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoss geltendes Geschosses (Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über Bürgersteig- oder Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Straßenfront der Hausparzelle, liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
  - Firsthöhen  
Die max. Firsthöhe der baulichen Anlage, senkrecht gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, beträgt 10,0 m (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)
- Außengestaltung von Doppelhäusern  
Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dachendeckung, Außengestaltung und Farbgebung auszuführen.
  - Dachformen  
Es sind nur Sattel-, Putz- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 45° betragen.
  - Dachformen von Nebenanlagen  
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche max. 40,0 qm beträgt.
  - Dachaufbauten  
Dachgauben, Dachaufbauten und Dachneigungen sind zulässig, wenn sie zwei Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Orngang muss beidseitig min. 1,25 m betragen.
  - Solarenergie  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
  - Stichtschutzwände  
Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3,0 m Länge und einer max. Höhe von 2,0 m, senkrecht gemessen von Oberkante Terrassenboden, zulässig.
  - Einfriedungen  
Blickdichte Einfriedungen baulicher Art (Mauern, Flechtzäune, etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Transparente Einfriedungen (Gitterzäune, Maschendraht, Holzzäune, Hecken, etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
  - Abfallbehälter  
Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Pflanzen einzugrün.



- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Passiver Schallschutz - Fluglärm  
Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Fluglärm-Kön-Born-GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
  - Bodendenkmalpflege  
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz DSchGNW hingewiesen.
  - Altlasten  
Altlasten im Plangebiet sind laut Altlastenkataster nicht 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.
  - Mögliche Ausgleichsmassnahme im Plangebiet  
Im Bebauungsplangebiet ist der informelle Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet die Möglichkeit für eine Ausgleichsmassnahme in Form einer Bäckereischaffung bietet. Bei der Realisierung des nordwestlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 20 "Stuppweide", 5. Änderung ist die Revitalisierung eines ehemaligen Bachlaufs vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 "Geh- und Radweg Pannensiefen" könnte dabei als Wasserführung dieses Wasserlaufs bis zum südöstlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 "Rösrath Mitte - Bütz" dienen, in dem bereits ein entsprechendes Bachtal realisiert worden ist. Mögliche Ausgleichspunkte könnten dabei im Rahmen eines sog. Ökotoikos bei anderen Eingriffen im Stadtgebiet verrechnet werden.
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)
  - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NRW S. 710 / SGV. NRW S. 791), geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV. NRW S. 382), 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445)
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NRW S. 124)
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926 / SGV. NRW S. 77), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Geh- und Radweg Pannensiefen", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Bürgerbeteiligung</b>	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.02.2002 bis 22.03.2002 durchgeführt.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Trägerbeteiligung</b>	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Öffentliche Auslegung</b>	Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.12.2002 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 10.03.2003 bis 11.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b>	Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am .....
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Satzungsbeschluss</b>	Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Inkrafttreten</b>	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.09.2003 rechtsverbindlich geworden.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....
<b>Planunterlage</b>	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....
Bergisch-Gladbach, den .....	(Siegel) .....
Katasteramt Bergisch-Gladbach	.....
<b>Planausfertigung</b>	Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Rösrath, den .....	(Siegel) .....
Bürgermeister	.....



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

**Bebauungsplan Nr. 71**  
**"Geh- und Radweg Pannensiefen"**  
 Ortsteil Rösrath Stand 07.11.2002  
 Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu