

Teil A: Planzeichnung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1. 2. 1 überbaubar 2 nicht überbaubar
 - WA WA** Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**

WA	o	Art der baulichen Nutzung: WA=Allgemeines Wohngebiet	offene Bauweise
GRZ 0,4	△	Grundflächenzahl (GRZ)	
DN 30°-45°	2 WE	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	nur Einzelhäuser zulässig
max. FH: 99,5 m ü. NN		zulässige Dachneigung 30°-45°	2 Wohnheiten zulässig
		maximale Firsthöhe 99,5 m über Normalnull	
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdisch
- Grünflächen**
 - Grünfläche
 - Ausgleichsflächen, s. TF Nr. 1.6
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume zum Anpflanzen
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - L (V) Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 274)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72/ 2 "Brander Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)) am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösraht, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösraht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rösraht, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Planaufsertigung
Dieser Plan ist der Urkundspan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundspan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. (Stand)

Rösraht, den (Siegel) Öffentl. best. Verm. Ing.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,1 auf max. 0,4 überschritten werden.

Die max. Länge von Wohngebäuden darf gemessen parallel zur Erschließungsstraße höchstens 15,0 m betragen, entgegen der max. Zulässigkeit von 50,0 m bei der offenen Bauweise.
 - Garagen und Stellplätze**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb überbaubarer oder in dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.
 - Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront, unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 BauO NRW sind und mehr als 30 m² umbauter Raum umfassen, nicht zulässig.
 - Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der Wohnungen wird mit maximal 2 Wohnungen bei den Einzelhäusern für jedes Trenngrundstück der Hausparzelle festgesetzt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Ausgleichsfläche 1 (AG 1)**

Im Plangebiet ist diese Fläche zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Weiterentwicklung beinhaltet dabei das Entfernen der nicht standortgerechten Fichten und die Pflanzung von Ersatz für die entfernten Fichten. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Pflanzenliste für nach zupflanzende Bäume in den zu erhaltenden Baumflächen:
Pflanzenqualität: H, 3xv, STU 14-16 cm
Carpinus betulus Gewöhnliche Hainbuche
Acer campestre Feld-Ahorn
Ilex aquifolium Stechpalme
Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Ausgleichsfläche 2 (AG 2)**

Im Plangebiet sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 72 Gebäudestrukturen unterschiedlicher Form, Breite und Strukturierung als Grünzüge, die das Plangebiet umgeben und durchziehen, anzulegen und zu pflegen. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Pflanzenliste für die Baum- und Strauchpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:
Pflanzenabstand: 1 Pflanze je 1,5-2,0 m²
Cornusmas Kornelkirsche Str. 2xv, 100/150
Cornus sanguinea Blutroter Hartnagel Str. 2xv, 100/150
Corylus avellana Hasel Str. 2xv, 100/150
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn Str. 2xv, 100/150
Cytisus scoparius Besenginster Str. 2xv, 40/60
Prunus spinosa Schlehe Str. 2xv, 100/150
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere Str. 2xv, 100/150
Ribes rubrum Rote Johannisbeere Ausläufer, 2-jährig, 60/100
Ribes uva-crispa Stachelbeere Ausläufer, 2-jährig, 60/100
Rosa arvensis Kriechrose Str. 2xv, 60/100
Rosa canina Hundrose Str. 2xv, 100/150
Rubus fruticosus Brombeere Str. 2xv, 100/150
Rubus idaeus Himbeere Str. 2xv, 100/150
Sambucus nigra Schwarzer Holunder Str. 2xv, 100/150
Sambucus racemosa Traubenholunder Str. 2xv, 100/150
- 3 Hinweise und nachrichtliche Mitteilung**
 - Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Kanal bzw. in die Bachverrohrung ist vorgesehen.
 - Passiver Schallschutz - Fluglärm und BAB**

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Lärmimmissionsplanung für BAB sieht nach Fertigstellung des Lärmschutzes Empfindlichkeiten von <= 59 dB (A) am Tag und <= 49dB (A) in der Nacht vor.

Insbesondere sollen in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen Innenpegel von 55 dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten werden.
 - Bodendenkmäler**

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW hingewiesen.
 - Artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen:**

Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Alternativ, soweit eine Rodung vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gehölze maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelneuern / Vogelruhrhöhlen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelneustrasse sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle, die Rodung betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt aufzunehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.
 - Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartiger Untergrund) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).
- 1.3 Umsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen AG 1 und AG 2 sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.
- 1.4 Einzelbäume**

Die anzupflanzenden Einzelbäume dürfen bis zu maximal 5,0 m von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage abweichen.
- 2 Baugestalterische Festsetzungen**
 - Dachformen**

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche maximal 40,0 m² beträgt.
 - Einfriedungen und Freiflächengestaltung**

Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Als Einfriedung werden zugelassen:

 - Gitter, Holzjalousien und Hecken
 - Sockelmauern über der natürlichen Geländeoberfläche oder nach Feinplanung der Grundstücksfläche nur bis zu 0,30 m Höhe
 - Lebende Hecken und berankte Zäune, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungspflanzstene und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0,50 m überschritten wird.

Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

Vom öffentlichen Raum einsichtbare Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Mitteilung

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung

3.2 Passiver Schallschutz - Fluglärm und BAB

3.3 Bodendenkmäler

3.4 Artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen:

3.5 Erdbebenzone



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2009

Bebauungsplan Nr. 72/ 2 "Brander Straße"

Ortsteil Rösraht
Maßstab 1 : 500

Stand: März 2012
Bearbeitung: FB 4 / fu