

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Rösrath, Fachbereich 4 Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr, Rathausplatz, in 51503 Rösrath (Rathaus) eingesehen werden.

	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
	1.2.2. Mischgebiete
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	3.5. Baugrenze
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise
	Dachform
	6. Verkehrsflächen
	6.1. Straßenverkehrsflächen
	6.2. Straßenbegrenzungslinie
	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsbenutzter Bereich
	13. 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume
	15. Sonstige Planzeichen
	15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Tiefgarage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Lärmpegelbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Für die ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) Nr.4 und Nr.5 und § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.
 - Für die ausgewiesene M-Fläche wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- Höhe der baulichen Anlagen
 - Die max. Firsthöhe der Gebäude wird in m über NN festgesetzt. Im MI1 = 88,0m üNN, im MI2, WA1 und WA2 = 90,0m üNN, im WA3 und WA4 = 92,5m üNN. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachkonstruktion. Untergeordnete technisch erforderlicher Aufbauten (z.B. Schornstein, Aufzugsanlage) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um ein erforderliches Maß überschreiten (§ 18 BauNVO)
- Versorgung
 - Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ohne besondere Festsetzungen zulässig. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sind zulässig. (§ 14 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen
 - Im WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im MI1, MI2, WA 1, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§12 Abs.6 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
 - Die mit Gehrechten zu belastende Fläche wird zugunsten des Eigentümers der Teilanlage festgesetzt.
- Immissionsschutz
 - Innerhalb des Plangebietes sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume, die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den nach DIN 4109 festgesetzten Lärmpegelbereichen nachweislich und dauerhaft zu erfüllen. (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
 - Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V sind in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schutzbedürftigen Raumnutzungen sind in der 24. BImSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung aufgeführt. (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Die mit Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen entlang der L284 sind als linearer Gehölzriegel dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit Bäumen gem. Pflanzauswahlliste Nr. 1 und 2 zu ersetzen. Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht. (§ 9, (1) Nr. 25b BauGB)
 - Die mit Ziffer 5 gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Es ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit min. 10 klei- bis mittelkronigen Bäumen gem. Pflanzliste Nr. 5 zu pflanzen. Pflanzqualität: Stammumfang min. 20-25 cm (§ 9, (1) Nr. 25a BauGB)

- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit Bäumen gem. Pflanzauswahlliste Nr. 1 und 2 zu ersetzen (§ 9, (1) Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb des westlichen und des östlichen Teil des Geltungsbereiches sind jeweils min. 5 Bäume gem. Pflanzauswahlliste Nr. 5 zu pflanzen. Pflanzqualität: Stammumfang min. 20-25 cm. (§ 9, (1) Nr. 25a BauGB)
- Einfriedigungen haben in Form von Hecken in den gem. Pflanzauswahlliste Nr. 4 vorgesehenen Arten zu erfolgen. Pflanzqualität: 2xv. mB, Höhe min. 100-125cm. (§ 9, (1) Nr. 25a BauGB)
- Nicht überbaute Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für Nebenanlagen und Erschließungen. Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA4 und WA5 ist die Errichtung von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Lauben nicht zulässig. (§ 9, (1) Nr. 4 und Nr. 25a BauGB)
- Im Bereich des WA1, WA4 und WA5 sowie im MI2 sind alle Flachdächer und flach geneigte Dachflächen als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in der Dachfläche sind davon ausgenommen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von min. 8 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) aufweisen und ist standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen. Eine Ausbildung von Grasdächern ist nicht zulässig. Die Herstellung folgt der FLL "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen". Darüber hinaus sind Garagendächer grundsätzlich min. gem. o.g. Richtlinie zu begrünen.
- Notwendige Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsdienste auf privaten Flächen sind, soweit sie außerhalb befahrbarer Gebäudezugänge liegen, als Schotterrasenfläche o.v. auszubilden.
- Auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, können auf die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen angerechnet werden.
- Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP4. In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen Spundungen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen. Geeignete Maßnahmen zum Stammschutz sind durchzuführen.
- Auf Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist je 6 Stellplätze min. ein Baum gem. Pflanzauswahlliste Nr. 5 zu pflanzen. Pflanzqualität: Stammumfang min. 20-25 cm. (§ 9, (1) Nr. 25a BauGB)
- Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) sowie eine Baufeldräumung im MI 1 bis 2 und WA 1 bis 4 sind vom 15.09. bis 28.02. und im WA 5 vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstig Vogelarten durch die Maßnahme nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Das ehemals mit Altlasten beeinträchtigte Plangebiet wurde nach heutigem Wissensstand vollständig saniert. Sollten künftige Bodenaushubmaßnahmen allerdings Hinweise auf weitere Kontaminationen (Bodenverunreinigungen/-verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) liefern, sind diese dem Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises unverzüglich anzuzeigen. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Angrenzend an den Änderungsbereich besteht das eingetragene Baudenkmal "Schloss Venauen".
 - Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
 - Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/ geologische Untergrenzkategorie 1 / R zuzuordnen.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Schloss Venauen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied 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.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Rösrath 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 ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, 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.

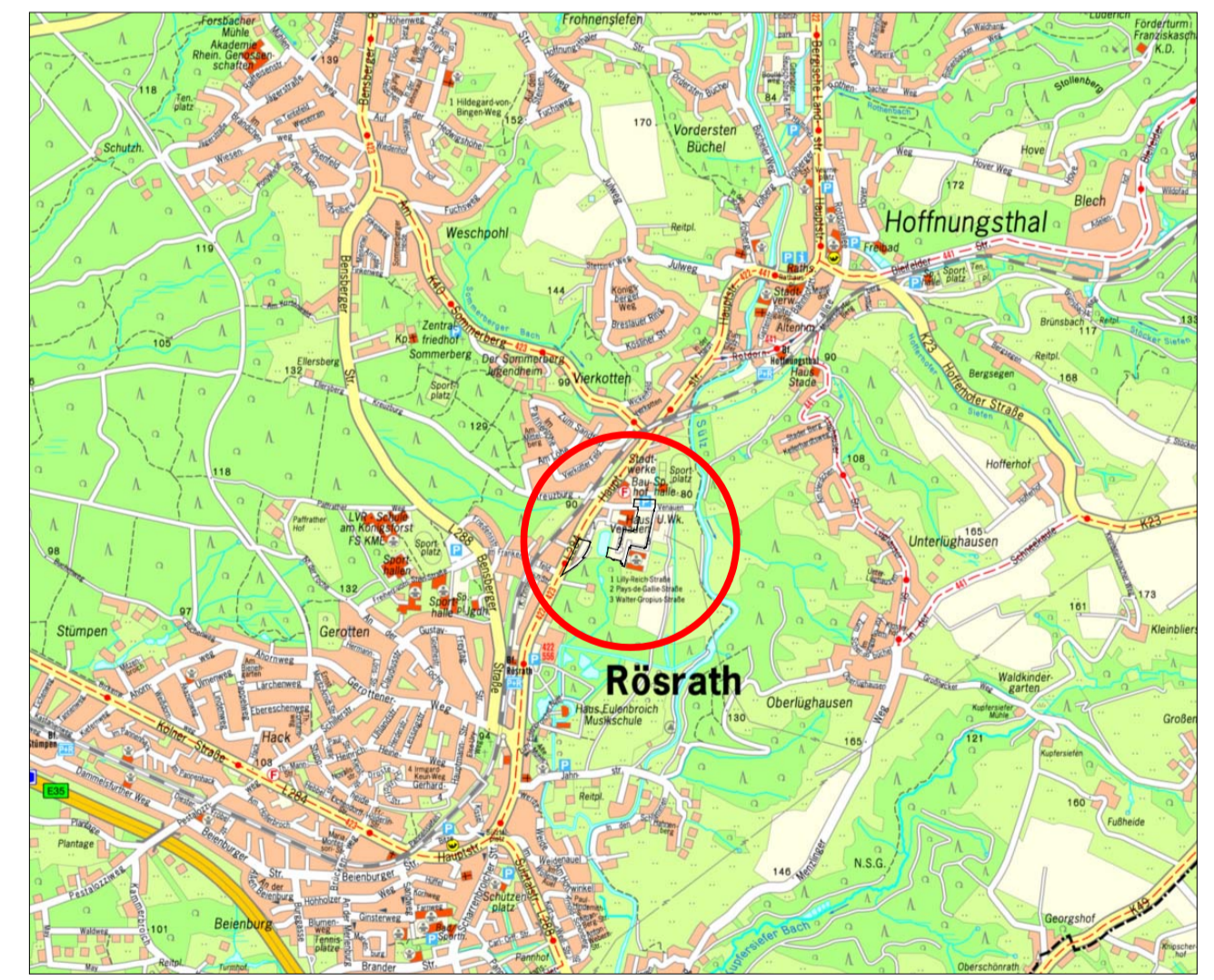
Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

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

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung
Es wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Schloss Venauen" als Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1 u. 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister



©Digitale Stadtkarte, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2016
Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

Bebauungsplan Nr. 78
"Schloss Venauen", 1. Änderung
gem. § 13a BauGB

Ortsteil Hoffnungsthal Stand: 09.2017
Maßstab 1 : 1.000 Bearbeitung: FB 4 / fu