

Planerische Festsetzungen

Erläuterung der Planzeichen

| | | | |
|-----------------|---|------------------|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 u. 2) Anrechenbar gem. §21a Abs.2 BauNVO. |
| | WR Reines Wohngebiet | | Baugrenze |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche | | geplante Grundstücksgrenze |
| WR | Reines Wohngebiet | EFH=85,30 | Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (m ü. NN z.B. 85,30) |
| 0.3 | Grundflächenzahl GRZ z.B. 0.3 | Ga | Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze |
| I | Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) | | Straßenbegrenzungslinie |
| | Einzelhäuser | | Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Rösrath AöR |
| max. 2WE | Anzahl max. Wohneinheiten je Haus (WE) (§9 Abs. 1 Satz 6 BauGB) | | |
| -0- | offene Bauweise | | |

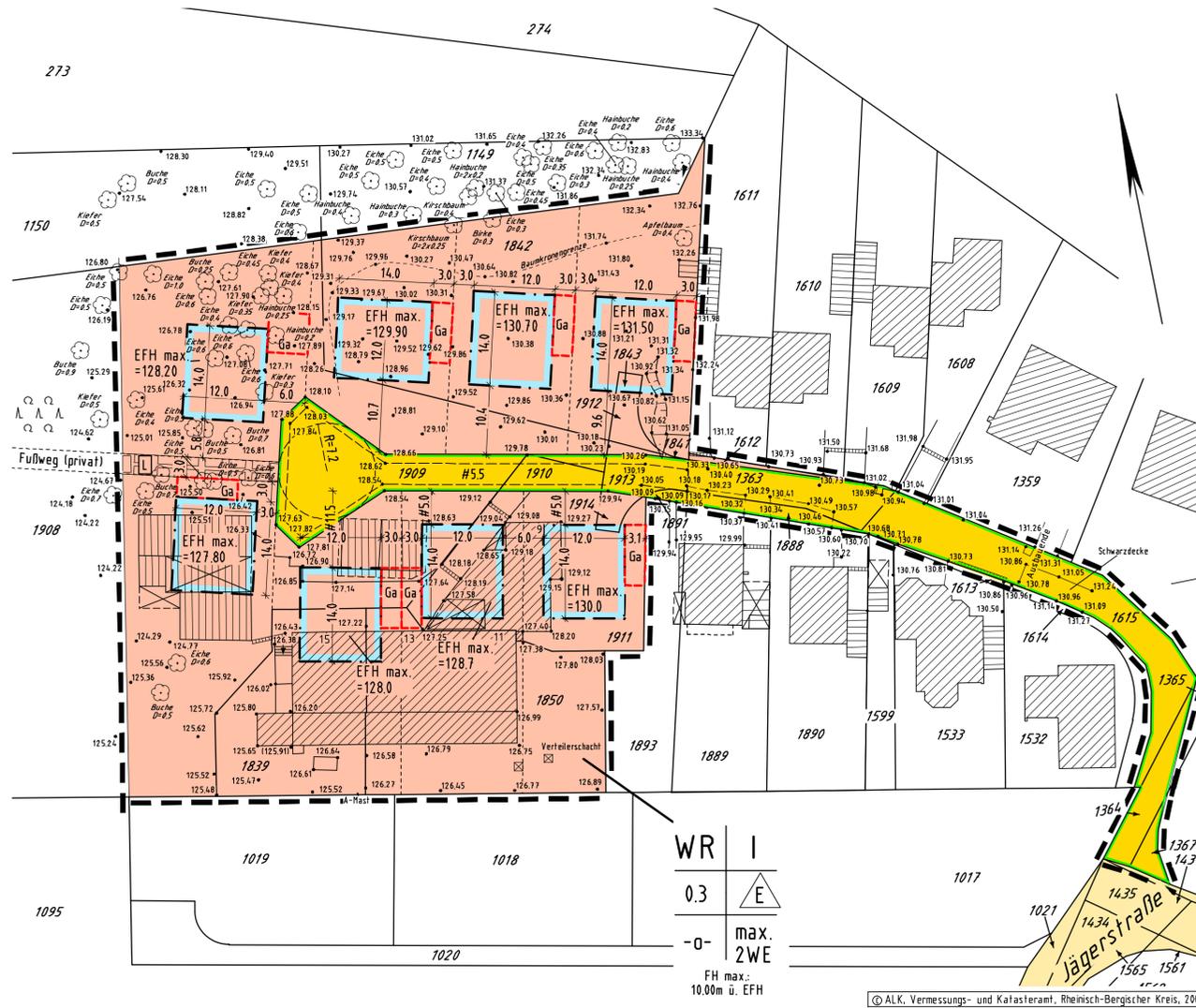
Erläuterung der Kartensymbole

| | | | |
|--|-------------------------------|------------|------------------|
| | vorhandener Baum | | Flurstücksgrenze |
| | Flurgrenze | 456 | Flurstücknummer |
| | Wohngebäude mit Hausnummer | 3.0 | Bemallung in m |
| | Garage und Wirtschaftsgebäude | | |

Übersichtskarte
1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 82 - Jägerstraße - -Offenlegung-



WR I
0.3
max. 2WE
-0-
FH max.: 10,00m ü. EFH

© ALK, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2008

Teil B Textliche Festsetzungen

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es wird Reines Wohngebiet (WR) nach §9 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gilt die gemäß Planungseinschrieb fixierte Grundflächenzahl. Die überbaubaren Flächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind gemäß Planeinschrieb fixiert. Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise

Zulässig sind freistehende Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Haus.

1.4 Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand der Garagen von der Torsseite bis zur Grundstücksgrenze wird mit 5m festgesetzt.

1.5 Dachform

Es können sowohl Flachdächer als auch geneigte Dachflächen zur Ausführung kommen.

1.6 Kompensationsmaßnahmen

1.6.1 Waldmantel

Entlang der Waldgrenze ist auf einer Tiefe von 12,5m ein Waldmantel anzulegen. Ein etwa 1,5m breiter Krautsaum ist zu den Hausgärten hin zu belassen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1m (Sträucher) bzw. 2m (Bäume) zueinander zu setzen, wobei der Bestand zu 70% aus Sträuchern und zu 30% aus Bäumen der nachstehenden Pflanzlisten aufzubauen ist.

Arten: Sträucher:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)

Bäume:

- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Wildkirsche (Prunus avium)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Mindest-Pflanzqualität: Sträucher: Heckenpflanzen, verpflanzt, ohne Ballen, mindestens 5 Triebe, h=100-150cm
Bäume: Forstgehölze oder leichte Heister h=140-180cm

1.6.2 Einzelbäume

Im Plangebiet sind im Bereich neben dem vorhandenen Carport drei einzelne Bäume zu pflanzen, Abgänge sind zu ersetzen.

Arten: Winterlinde (Tilia cordata)

- Stieleiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula pendula)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 1,8m, Stammumfang 8-10cm oder vergleichbare Qualität.

2.0 HINWEISE

2.1 Bodenkmalsschutz

Es sind zurzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archaischen Bodenfunden oder Befunden, die Stadt Rösrath als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§15 und 16 DSchG NW zu verweisen.

2.2 Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf erhöhtes Grund- und Schichtenwasser. Vor Baubeginn sind entsprechende geologische grundstücksspezifische Untersuchungen durchzuführen.

2.3 Reduzierung der versiegelten Fläche

Stellplätze und Zuwegungen zu Gebäuden sollen versickerungsfähig angelegt werden.

2.4 Passiver Schallschutz-Fluglärm

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

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet 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.

2.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Wohngrundstücken ist über Zisternen mit Überlauf zu sammeln. Überlaufendes Niederschlagswasser ist mit Hilfe von nachgeschalteten Rigolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 1. Der Rat der Stadt Rösrath hat gemäß § 2 (1) BauGB am 20 beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Rösrath, den 20 | 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Rösrath, den 20 | 5. Der Rat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Rösrath, den 20 | 7. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgearbeitet. Rösrath, den 20 | 9. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Rösrath, den 25. August 2008 |
| Siegel Der Bürgermeister | Siegel Der Bürgermeister | Siegel Der Bürgermeister | Siegel Der Bürgermeister | Öffentl. best. Verm.-Ingenieur |
| 2. Dieser Beschluß wurde am 20 ortsüblich bekannt gemacht. Rösrath, den 20 | 4. Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 20 in der Zeit vom 20 bis 20 öffentlich ausgeteilt. Die Offenlage wurde am 20 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB). Rösrath, den 20 | 6. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Rösrath am 20 als Satzung beschlossen worden. Rösrath, den 20 | 8. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20 in ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20 in Kraft getreten. Rösrath, den 20 | |
| Siegel Der Bürgermeister | Siegel Der Bürgermeister | Siegel Der Bürgermeister | Siegel Der Bürgermeister | |

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 82
- Jägerstraße -
Maßstab 1 : 500

Planzeichnung (Teil A)
und Textteil (Teil B)