

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

A. Festsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete

- 2. Maß der baulichen Nutzung
FH Firsthöhe baulicher Anlagen in m über NN als Höchstmaß
 z.B. 15,3m ü. NN
 z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 Bauweise (Einzel- bzw Doppelhaus)
SD/WD Dachform (Sattel- oder Walmdach)
 z.B. 30°-45° Dachneigung 30 bis 45 Grad

- 6. Verkehrsflächen
 Strassenverkehrsflächen
 Strassenbegrenzungslinie

- 9. Grünflächen
 Grünflächen
 Parkanlage

- 15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

B. Bestandsangabe und Informationen

- 147m Bestehende Geländehöhen über NN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. derzeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch EAG-Bau vom 24.7.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Bauutzungsverordnung (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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösraath hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Am Ehrenmal" gem. § 2 (1) i. d. F. § 15 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich mit Einschränkung (§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz) auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 20.06.2005 bis 20.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Trägerbeteiligung und Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit sind mit Schreiben vom 13.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich mit Einschränkung (§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz) auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und 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.

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösraath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.2005 rechtsverbindlich geworden.

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister

Planunterlage

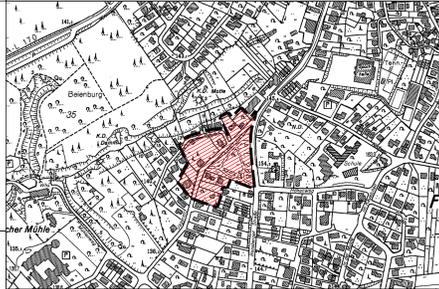
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit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

Bergisch-Gladbach, den (Siegel) Katasteramt Bergisch-Gladbach

Planausfertigung

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

Rösraath, den (Siegel) Bürgermeister



Übersicht Maßstab 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 85 Am Ehrenmal

Ortsteil Forsbach Stand: 08/2005

Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / dei

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1
 1.1 Gem. § 1 (6) Bau NVO wird festgesetzt, dass in den im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) die vorgesehenen Ausnahmen gem § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1
 2.1 Gem. § 19 (4) Bau NVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der GRZ nicht zulässig sind.
 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 Bau GB wird festgesetzt, dass in den mit dem Index 1 gekennzeichneten Wohngebieten in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern eine Wohnung je Haushälfte zulässig sind.

4. Nebenanlagen
 4.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) Bau NVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier jedoch nur bis zu 30 cm umbauten Raum.

5. Garagen und Stellplätze
 5.1 Im Plangebiet sind je Wohneinheiten zwei Stellplätze nachzuweisen.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 8.1.1 Für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als 25 % der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen, sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Grünordnung - Empfehlungen

- Vorhandene Bäume in den Gärten sollen erhalten bleiben
- Im Rahmen von Ersatzpflanzungen sollen vorhandene Nadelbäume durch laubbäume ersetzt werden
- Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Zufahrten, Hofflächen usw. sollten mit versickerungssthemem Material befestigt werden (wie wassergebundene decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdrühtlässiges pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbare Materialien).
- Dachbegrünung von Garagen und Carports
- Anlage von standorttypischen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen

Der Begründung beigelegt ist eine Liste mit standorttypischen heimischen Laubgehölzen.

c.) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

2. Bodendenkmalpflege
 Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz DSchGNW hingewiesen.

3. 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.