



- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.2 Mischgebiete
 - 1.3.1 Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 94,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - 3.5 Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
 - private Grünflächen

- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.12 Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO, Abschnitt 1 BauNVO)**
- 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungsarten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten der Ziffern 6 bis 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart des § 9 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
- Die Gewerbegebiete Ge 1 bis Ge 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.
- In den Gewerbegebieten Ge 1 bis Ge 4 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO die Nutzungsarten Tankstellen nicht zulässig. Unzulässig sind alle Betriebe gemäß Abstandsklasse I-III des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 (Abstandsverordnungen) sowie alle Handwerksbetriebe, die verfahrensbedingte Abteilungen gewerkschaftlicher Betriebe, belasteter Abwassererfordern. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart des § 9 Abs. 3 Punkt 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die Gewerbegebiete Ge 2 bis Ge 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In dem Gewerbegebiet Ge 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe mit innerstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Kölner Liste, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden unzulässig.
- In dem Gewerbegebiet Ge 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe mit innerstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Kölner Liste, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden unzulässig. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 150 m Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

- In dem Gewerbegebiet Ge 3 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz an den Endverbraucher richten bis zu einer Verkaufsfläche von 750 m² allgemein zulässig.
- In dem Gewerbegebiet Ge 4 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 unbeschadet einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 9 BauNVO)**
- In den Gewerbegebieten Ge 1 bis Ge 4 sowie den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO, Abschnitt 2 BauNVO)**
- Als Höchstmaße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:
- Die angegebenen Höhen der baulichen Anlagen in Metern werden als maximale Obergrenze festgesetzt. Die Höhenangaben sind Höhen über Normalnull (ü. NN).
- Die angegebene Grundflächenzahl wird als Obergrenze festgesetzt.
- Die angegebene Geschossflächenzahl wird als Obergrenze festgesetzt.
- Die für die Mischgebiete angegebene Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze festgesetzt.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauNVO, Abschnitt 3 BauNVO und § 96 BauO NRW)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die Bauweise wird in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und dem Gewerbegebiet Ge 4 als offen festgesetzt.
- 3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauNVO, Abschnitt 3 BauNVO und § 96 BauO NRW)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die Bauweise wird in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und dem Gewerbegebiet Ge 4 als offen festgesetzt.
- 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauNVO, Abschnitt 3 BauNVO und § 96 BauO NRW)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die Bauweise wird in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und dem Gewerbegebiet Ge 4 als offen festgesetzt.
- 4. Gestaltungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW**
- Die Gestaltungsmaßnahme G 1 sieht entsprechend dem Landschaftspflegeplan die Beseitigung der Mauer im Bereich des Sülzweges vor.
- Die Gestaltungsmaßnahme G 2 sieht entsprechend dem Landschaftspflegeplan die Beseitigung der Mauer im Bereich des Sülzweges vor.
- 4.1 Gestaltungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW**
- Die Gestaltungsmaßnahme G 1 sieht entsprechend dem Landschaftspflegeplan die Beseitigung der Mauer im Bereich des Sülzweges vor.
- Die Gestaltungsmaßnahme G 2 sieht entsprechend dem Landschaftspflegeplan die Beseitigung der Mauer im Bereich des Sülzweges vor.

- Begeleitplan die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Stellplätze entsprechend der Pflanzliste vor:
- GE 1 23 Solitäräume
 - GE 2 12 Solitäräume
 - GE 3 17 Solitäräume
 - GE 4 und Erschließungsstraße 20 Solitäräume
 - Sülzweg im Bereich der ehem. Mauer 20 Solitäräume
- Pflanzlisten**
- Grauerle (Aulus incana)
 - Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
 - Amerikanische Gleditsie (Gleditsia triacanthus)
 - Rotbuche (Robinia pseudoacacia)
 - Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Spielfeige (Sorbus domestica)
 - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
 - Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia)
- Sülzweg im Bereich der ehem. Mauer:
- Schwarzerle (Aulus glutinosa)
 - Eiche (Fraxinus excelsior)
 - Silber-Weide (Salix alba)
 - Bruich-Weide (Salix fragilis)
 - Panzer-Weide (Salix purpurea)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- In den einzelnen Teilbereichen sollen aus gestalterischer Sicht nur ein bis zwei Baumarten gepflanzt werden.
- Für die Pflanzung/Bahnen sollen Solitäräume verwendet werden, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von ca. 12 – 14 cm und einer Höhe von ca. 2 m. Die Pflanzscheibe sollte mindestens 2 x 2 m groß sein. Im Bereich der Pflanzscheibe soll ein Bewässerungset angebracht werden. Die Bäume müssen an drei Stellen angebunden werden.
- Die im Bereich des Sülzweges (Ehem. Mauer) zu pflanzenden Weiden sollen als ca. (120-) 150 – 180 cm große Stöcklinge von den bereits vorhandenen Weiden entlang der Sülz geschnitten und gesteckt werden.
- 5. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauNVO)**
- 1. Denkmalschutz**
- Die in die Denkmalliste eingetragenen Denkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- 2. Altland**
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich auf der registrierten Altlandfläche Rösraht Nr. 8 'Reusch-Gelände' befindet. Eine Altlanduntersuchung wurde durchgeführt, in der erhebliche Befestigungen mit umweltgefährdenden Stoffen nachgewiesen wurde.
- 3. Bodendenkmalpflege**
- Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNV) hingewiesen.
- 4. Dachbegrenzung**
- Die Gestaltungsmaßnahme G 3 empfiehlt entsprechend dem Landschaftspflegeplan die Festhaltung der Dachbegrenzung zwecks Verbesserung des Mikroklimas.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-Vertragsänderungs-gesetz vom 23.07.2002 (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. 486)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
 - 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, 440)
 - 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. 626/SGV. NRW S. 77), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Gewerbegebiet Am Hammer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Trägerbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich 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 gegeben.

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 beschlossen.

Rösraht, den (Siegel) 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

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bergisch Gladbach, den (Siegel) Bürgermeister

Planausfertigung

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

stadt RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet Am Hammer"

Gebrüder Reusch GmbH

INGENIEURBÜRO LAQUA

CAD Date: plot_bp_planfassung.dgn Plot-Datum: 11.02.2004 Autor-Nr.: 20035033