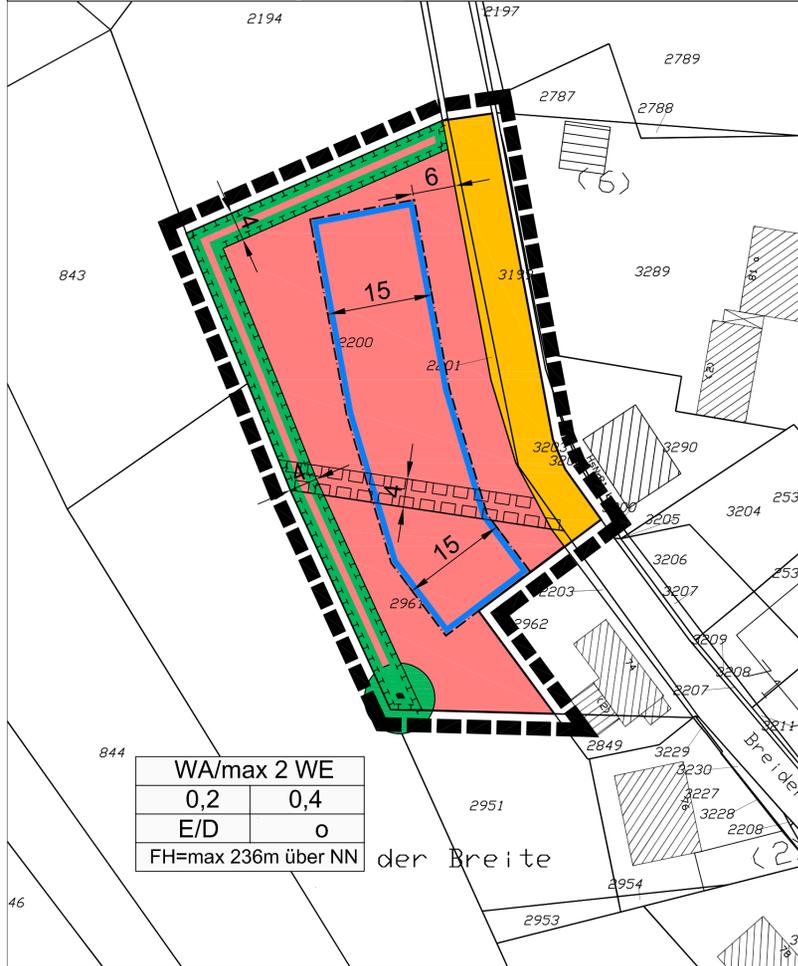


Teil A - Planzeichnung: Ortsteil Breide, Breider Straße



Teil A - Planzeichnung: Ortsteil Durbusch



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 die Einleitung der Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB für die Ortsteile Breide und Durbusch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzungsänderung mit der Begründung haben in der Zeit vom 18.01.2010 bis 19.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat die Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB mit Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzungsänderung 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

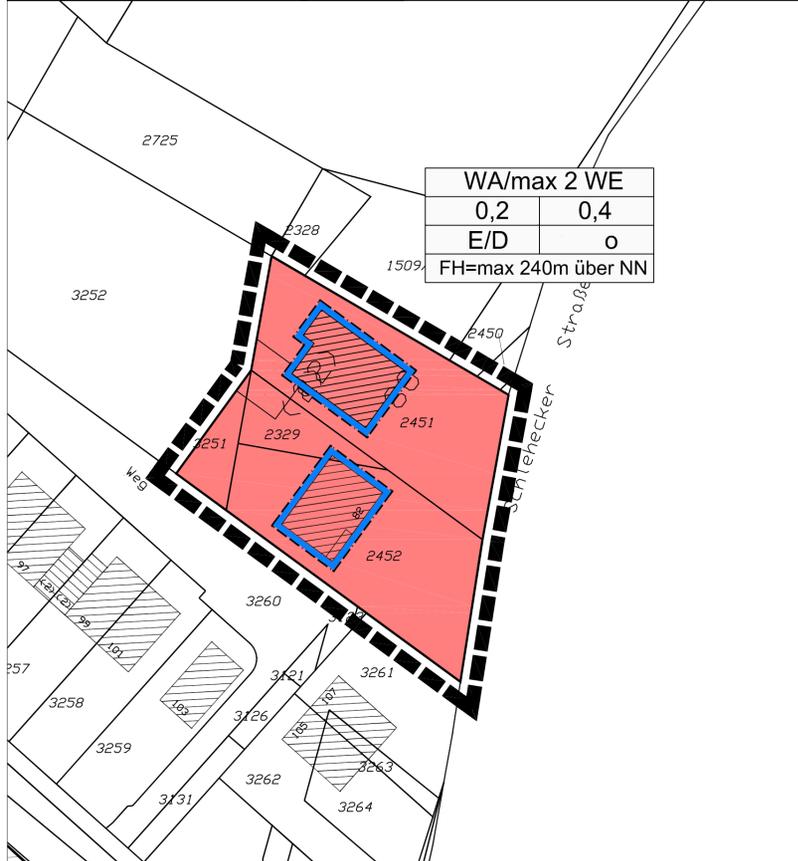
Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2008). 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.

Rechtsgrundlagen

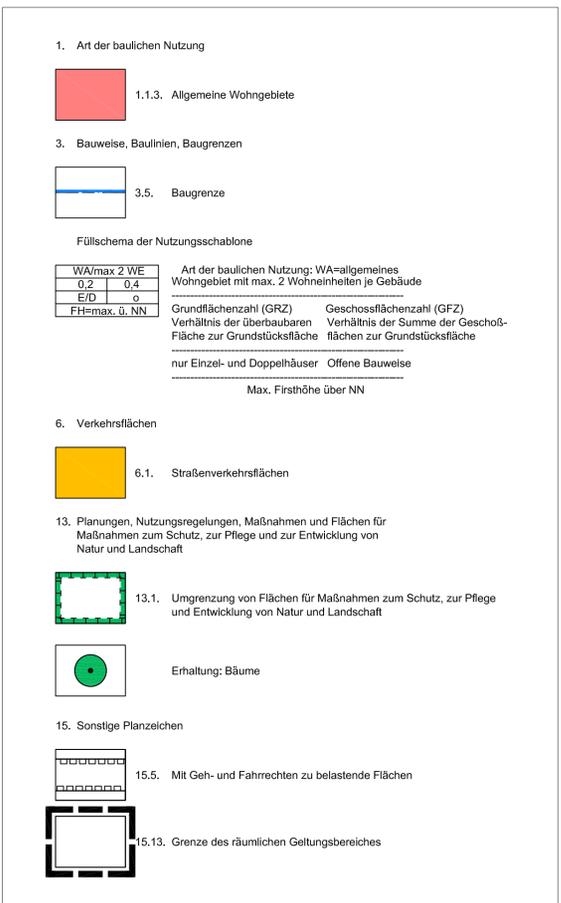
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 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 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Teil A - Planzeichnung: Ortsteil Breide, Schlecker Straße



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im WA (allgemeinem Wohngebiet) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise genannten Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
 - Höhenlage**
Im WA wird die max. Firsthöhe bezogen auf NN festgesetzt, (ca. 9m-Gebäudehöhe)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
Im WA sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Niederschlagswasser**
Abzuführendes Regenwasser im Bereich der Wohngebäude ist über Zisternen mit Überlauf zu sammeln. Überlaufendes Niederschlagswasser ist mit nachgeschalteten Rigtolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
 - Zier- und Nutzgärten**
Zier- und Nutzgärten sind zu min. 50 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Pflanzung von Einzelbäumen**
Auf jedem Gebäudegrundstück ist je ein Einzelbaum 2. Ordnung zu pflanzen.
 - Freiwachsende Hecke**
Auf der Länge der Grundstücke zum Außenbereich in Breide sind zur Gestaltung des Ortsrandes alle 1,5 bis 2m ein standorttypisches Gehölz zu pflanzen. Bei einer Gesamtlänge von 110 m ergeben sich ca. 60 Einzelpflanzen. Die Pflanzung soll dabei in unregelmäßigen Abständen und leicht versetzt ausgeführt werden. Damit sich die Gehölze entsprechend ihres natürlichen Habitus entfalten können, ist ein 4 m breiter Streifen als Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Pflanzmaßnahmen zur Gestaltung des Ortsrandes sind im Vorgriff auf die Baumaßnahmen zu realisieren. Die Hecke ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen durch einen mobilen Bauzeun zu schützen und zu sichern.
 - Erhaltung**
Erhalt eines alten Birnbaumes im Bereich des Gartengrundstückes (Breide, Breider Straße)
 - Rodungszeiten**
Beschränkung der Rodungszeiten von Gebüsch und Bäumen auf den Zeitraum September bis Februar - außerhalb der Brutzeit
 - Oberboden**
Erhalt eines möglichst großen Anteils an wertvollem Oberboden durch vorsichtiges Abschieben, Zwischenlagern in Mieten und anschließendes Wiedereinbau.
- #### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Bodendenkmalpflege**
Bei Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.
 - Altlasten**
Im Geltungsbereich der Satzungsänderung sind keine Altlastenverdachtsflächen 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.
 - 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.
 - Baugrund und Geotechnik**
Auf der Höhe der Straße "Durbusch 23" sowie westlich der "Schlecker Str." in Breide verlaufen gem. GK 25 Blatt 5009 Overath geologische Verwerfungen durch die Plangebiet, die in der Karte dargestellten Störungen haben eine max. Lagegenauigkeit im 10m-Bereich. Im Bereich von Störungen ist mit einem Gesteinswechsel und oft mit Auflockerungen des Gesteinsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist. Bei Baugrunduntersuchungen ist entsprechend der DIN 4020 und der DIN EN ISO 22475-1 vorzugehen.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB

Ortsteile Breide und Durbusch Stand: 03.2010
Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu