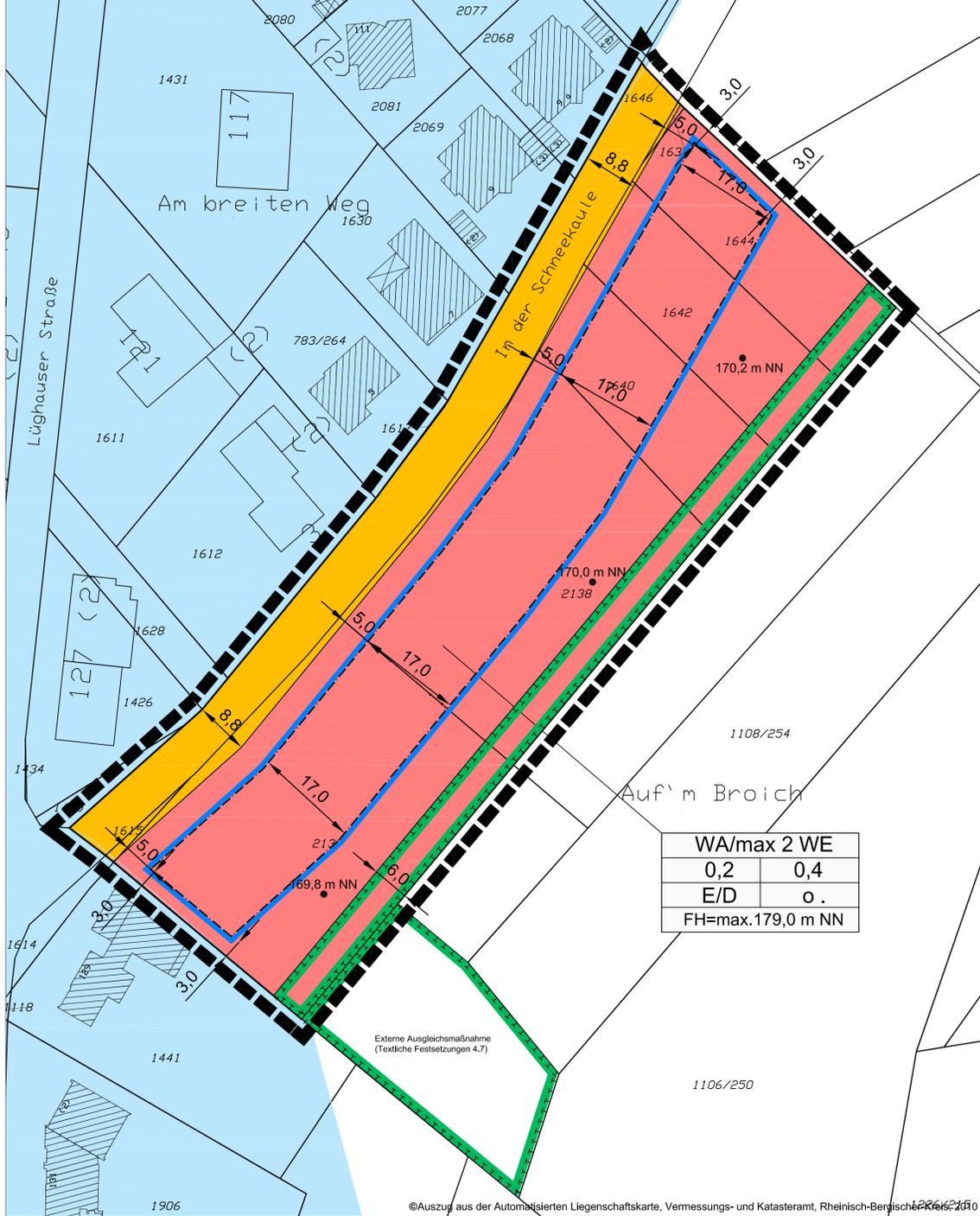
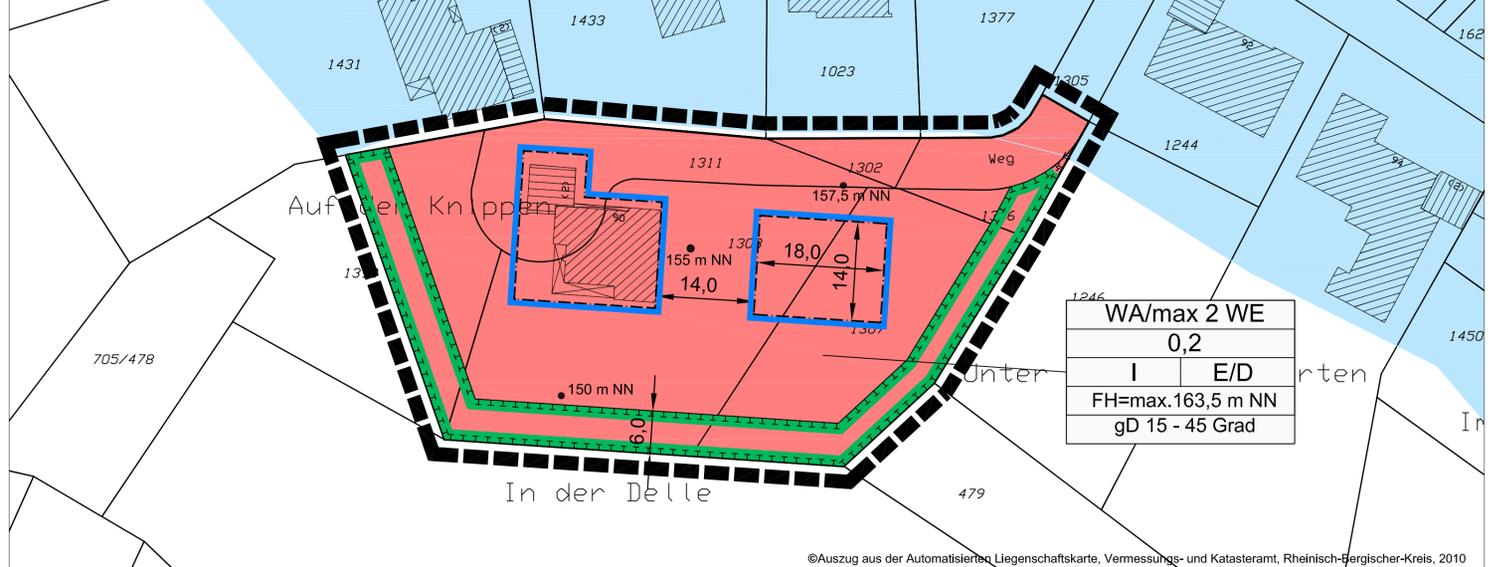


Teil A - Planzeichnung: Ortsteil Lüghausen, Schneekaule



Teil A - Planzeichnung: Ortsteil Lüghausen, Lüghauser 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 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Im WA wird die max. Firsthöhe bezogen auf NN festgesetzt, (max. ca. 9m-Gebäudehöhe an der Schneekaule)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB)**
Im WA sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten, in Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- Gründnerische Festsetzungen (§ 1a (3) BauGB)**
 - Regenwasser**
Abzuführendes Regenwasser im Bereich der Wohngebäude ist über Zisternen mit Überlauf zu sammeln, Überlaufendes Niederschlagswasser ist mit nachgeschalteten Rigolen 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 Breite sind zur Gestaltung des Ortsrandes alle 1,5 bis 2m ein standorttypisches Gehölz zu pflanzen. Bei einer Gesamtlänge von 150 m (Schneekaule) und von 155 m (Lüghauser Str.) ergeben sich jeweils ca. 80 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 6 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 Bauzaun zu schützen und zu sichern.
 - 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 Abschleiben, Zwischenlagern in Mieten und anschließenden Wiedereinbau.
 - Externe Ausgleichsmaßnahme (Streubestaus)**
Auf dem Flurstück 2139, Flur 3, Gemarkung Lüghausen (unmittelbar angrenzend an das Plangebiet "Schneekaule") ist auf einer Fläche von ca. 1.000 qm eine Pflanzung von lebensraumtypischen Einzelbäumen 2. Ordnung (siehe Gehölztabelle RBK) durch zu führen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 6-10 m ein zu halten. Pflanzqualitäten müssen den Anforderungen der Gehölztabelle RBK entsprechen. Zur Sicherung der Fläche und der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist vor Rechtskraft der Satzung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**
Glänzende oder lasierte Dachendeckungen sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
Zur Sicherung der Bodendenkmäler im Ortsteil Lüghausen, Schneekaule, wird gem. § 36 (2) Nr. 2 VwVfG festgesetzt: Gründe des Denkmalschutzes stehen den Bauvorhaben dann nicht entgegen, wenn unmittelbar vor Baubeginn im Bereich der Baugruben unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma der Oberboden mit einem Kettenbagger mit Böschungslöffel lagenweise bis auf Befundhöhe, abgezogen wird. Die dabei erkannten archäologischen Befunde müssen dokumentiert und fachgerecht untersucht werden. Darüber hinaus gilt: Bei Entdeckung von Bodendenkmälern 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, Umweltschutz 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 Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 die Einteilung der Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB für den Ortsteil Lüghausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Satzungsänderung mit der Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2010 bis 02.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Satzungsänderung mit der Begründung haben erneut in der Zeit vom 20.06.2011 bis 21.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2011 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.

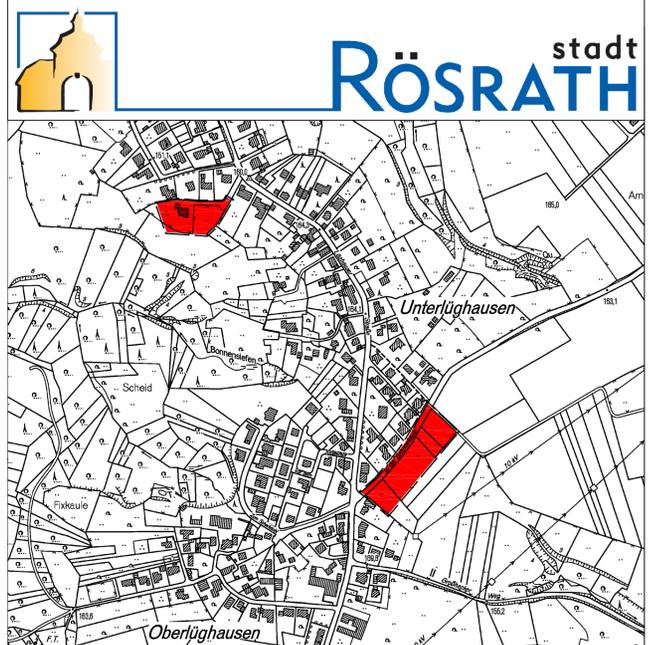
Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 Neuregelung 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 NW) 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)

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.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

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

10. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB

Ortsteil Lüghausen
Maßstab 1 : 500

Stand: 07.2011
Bearbeitung: FB 4 / fu

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung, Anzahl Wohneinheiten je Gebäude
WA
0,2 | 0,4
I | E/D
gD 15-45

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Verhältnis der Summe der Geschos-
Fläche zur Grundstücksfläche Flächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise: Einzel- und Doppelhaus
max. Firsthöhe in m über NN, geneigte Dachfläche 15 bis 45 Grad

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestehende Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB