

Zeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung	
MI 0,6 1,2 III 0-15 FH...93,60	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Anzahl der Vollgeschosse Dachneigung
	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

FH...93,60 max. zulässige Firsthöhe über NN

6. Verkehrsflächen

Private Strassenverkehrsflächen

GR Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

9. Grünflächen

Offentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

p Private Grünfläche

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.02. Oberirdische Hauptversorg. - und Hauptwasserleitungen

8.02. Unterirdische Hauptversorg. - und Hauptwasserleitungen

x x x x x x 15.12. Umg. d. Fl. mit umweltgefährdeten Stoffen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

in der Fassung 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 (PlanzV) 1990

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, geändert durch Gesetz vom 09.Mai 2000 (GV.NRW.S.439 / SVG.NRW.2129) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994, geändert durch Gesetz vom 09.Mai. 2000 (GV.NRW.S.487) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

LWG - Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen

in der Fassung vom 25.Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S 1193) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

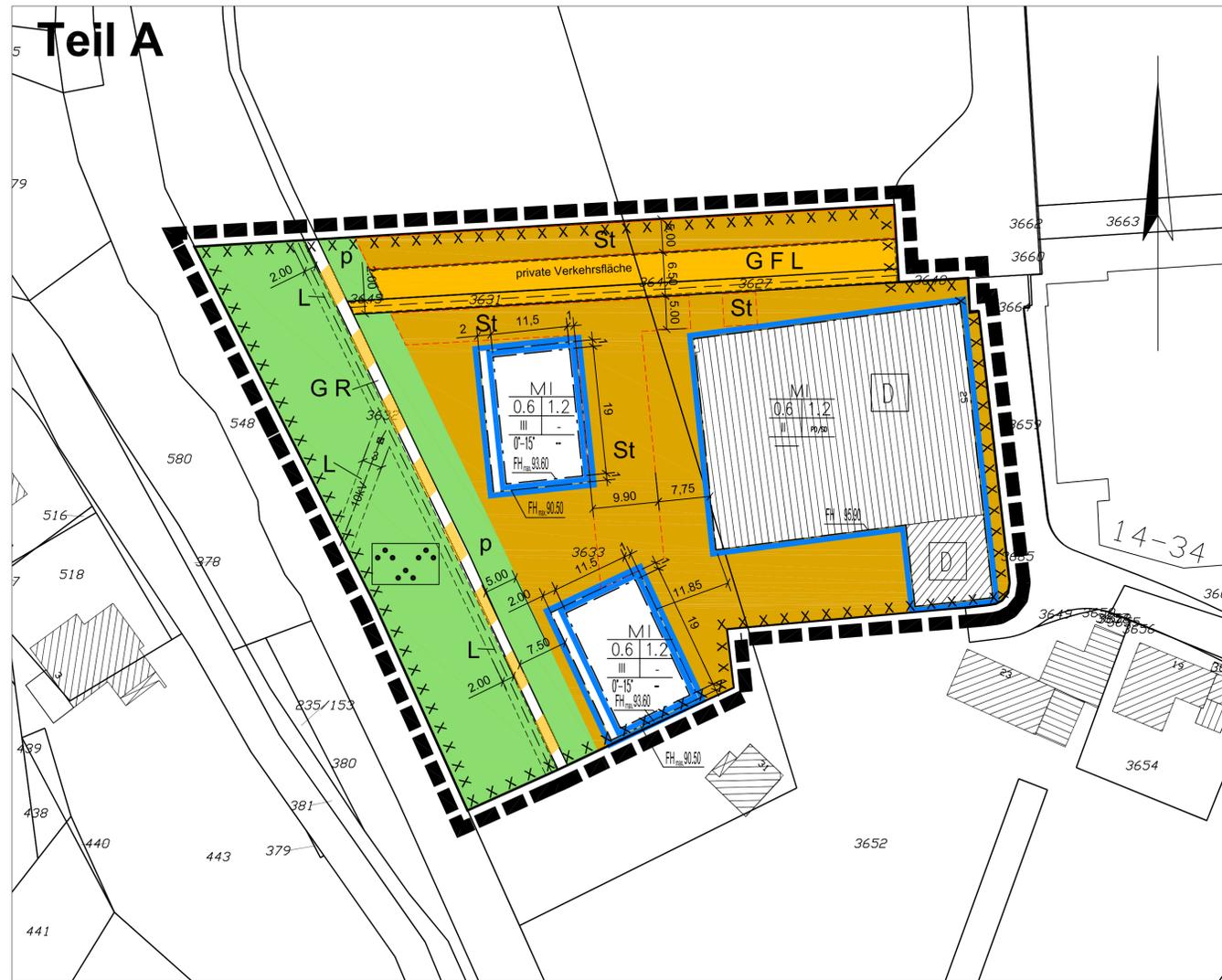
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2002 (BGBl. I S 3622) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen

(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Art. 52 d. EuroAnpG NW vom 25.09.2001 (GV.NRW.S.708) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Bebauungsplan Nr. 97 "Reuschgelände"



Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

1.1 Für die im Plan ausgewiesenen Mischgebiete wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden gem. § 6 (2) BauNVO Nr. 6 - 8 nicht zulässig sind.
1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Gesimse, Auskragungen und Traufen ist gem. § 23 (3) BauNVO bis zu 0,50 m zulässig.

3. Nebenanlagen

3.1 In den im Plan ausgewiesenen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Anlagen für Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

4. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

4.1 In den im Plan ausgewiesenen Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Stadt Rösraht sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
5.2 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
5.3 Die mit Gehrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Baumpflanzungen Innerhalb des Plangebietes

Gemäß §9, 1 Nr. 25a BauGB Innerhalb des MI-Gebietes sind mind. 24 Bäume gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste

Grauerle (Alnus incana)
Chinesische Wildbirne, Stadtbirne (Pyrus calleryana "Chanticleer")
Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthus)
Robinie (Robinia pseudacacia)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Speierling (Sorbus domestica)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia)

Aus gestalterischer Sicht sollen nur ein bis zwei Baumarten gepflanzt werden.
Für die Pflanzmaßnahmen sollen Solitärbäume verwendet werden, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Die Pflanzscheibe sollte mindestens 2 x 2 m groß sein. Im Bereich der Pflanzscheibe soll ein Bewässerungset eingebracht werden. Die Bäume müssen an drei Pfählen angebunden werden.

7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs.6 BauGB)

Denkmalschutz

Die in die Denkmalliste eingetragenen Denkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Sicherung des Hochwasserabflusses

Gemäß §11a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG-NRW) wird darauf hingewiesen, dass in einer Schutzzone von beidseitig 4m (hier zum Geh-Radweg entlang der Sülz) es u.a. verboten ist: Die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen und Einfriedungen zu errichten, zu erweitern oder zu verändern und Sträucher und Bäume zu pflanzen.

Alllasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der registrierten Alllastenfläche Rösraht Nr. 8 „Reusch-Gelände“ befindet. Eine Alllastenuntersuchung wurde durchgeführt, in der erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen nachgewiesen wurde. Im Zuge durchzuführender Baumaßnahmen ist entsprechend den Ausführungen des Gutachtens eine geeignete Behandlung auszuhebender Bodenmassen, sowie eine entsprechende Wiederverwendung, Entsorgung bzw. Deponierung vorzunehmen. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

Geometrische Eindeutigkeit der Planung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung mittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen. Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechende Planzeichenverordnung dargestellte oder die sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungen ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rösraht hat gemäß § 2 (1) BauGB am 20.08.2007 beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13 BauGB aufzustellen.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am 20 ortsüblich bekanntgemacht.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 20 in der Zeit vom 20 bis 20 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 20 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

Der Rat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (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 Rösraht am 20 als Satzung beschlossen worden.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgeteilt.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

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.

Rösraht, den 20 Siegel
Der Bürgermeister

geändert am:	Art der Veränderung:	Name:

	Datum:	10.11.2007
	Masstab:	1:500
Stadt Rösraht Reusch GmbH & Co.KG	Blatt Nr.:	1
	Bebauungsplan Nr. 97 "Reuschgelände"	
Stadtplanung Architektur Immissionsschutz		
Entwurf Satzungs exemplar		
Dipl.-Ing. Christian Dreihmüller Festanzsitz: 5 D - 56179 Vallendar tel.: 0261-6679335 - fax: 0261-6679332		