
B E G R Ü N D U N G gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungs-
verordnung1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 = Im Käuelchen wird begrenzt durch Kreuzung Bensberger Straße/Höhenweg bis Flöckberg, entlang Schulgelände bis Kreuzung Kirchweg/In der Reihe. Von da in Richtung Süden, entlang der östlichen Bebauung der Straße Am Tor und Im Käuelchen bis zur Straße Auf der Hedwigshöhe in westlicher Richtung bis zur Straße In der Lehmkaul, ausschließlich eine Bautiefe nördlich der Straße Auf der hedwigshöhe, entlang der Bensberger Straße in nördlicher Richtung bis zur Straße Höhenweg.

2. Vorgaben zur Planung

Der für die Gemeinde Rösrath verbindliche Flächennutzungsplan enthält für dieses Gebiet die Ausweisung als "Wohnbaufläche". Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan bildet somit die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 5 = Im Käuelchen erfaßt das Gebiet, das bereits durch den bisherigen Bebauungsplan Nr. 5, seit dem 10./11. 6.1967 bekanntgemacht, erfaßt wird.

Dieser Bebauungsplan ist rechtswidrig. Die Rechtswidrigkeit ergibt sich aus der fehlerhaften Bekanntmachung (§ 12 Bundesbaugesetz). Weitere Rechtsfehlerhaftigkeit ergibt sich daraus, daß die bereits bei Bekanntmachung tatsächlichen Verhältnissen nicht mit denen der Aufstellung zugrunde liegenden Verhältnissen übereinstimmen (Verlauf des Höhenweges). Bereits aus diesem Grunde ist die Heilung des nichtigen Bebauungsplanes Nr. 5 zum Zwecke der rechtmäßigen Überplanung und rechtmäßigen Bebauung im betroffenen Gebiet erforderlich.

Darüber hinaus sind in Teilen des Bebauungsplangebietes die geplanten Wohnwege in der im Bebauungsplan dargestellten Form noch nicht errichtet worden, so daß die dort befindlichen Flurstücke einer Bebauung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, durchgeführt werden konnten. Eine Bebauung wird jedoch von den Grundstückseigentümern gewünscht.

Eine Erweiterung des Plangebietes in nördlicher und westlicher Richtung ist nicht erforderlich. Im Osten wurde ein nahtloser Anschluß an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 = Auf den Steinen und in südlicher Richtung an den Bebauungsplan Nr. 27 = Wiedenhof abführend hergestellt.

Da im Plangebiet im übrigen mit Ausnahme des nördlichen und westlichen Teiles das Plangebiet bereits bebaut ist, bedarf es insofern keiner Änderung der bisherigen Planungsvorstellungen.

Insoweit und im übrigen kann auf die Begründung zur Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 5 zurückgegriffen werden.

4. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Rechtsgrundlage für die bereits vorhandene sowie für die noch zu errichtende Bebauung unter Ermöglichung der Errichtung der erforderlichen Verkehrsflächen. Dabei soll neben der bereits errichteten Bebauung in den durch Sammelstraßen im wesentlichen umgrenzten Bereich eine städtebauliche Arrondierung durch Wohnbaugrundstücke erfolgen.

4.1 Sicherstellung weiterer Flächen nahe am Ortskern Forsbach für die Bebauung mit Familienheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleinere Hausgruppen.

4.2 Sicherstellung der Flächen für die Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung.

5. Begründung der planungsrechtlichen Inhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung in dem Flächennutzungsplan und den Ergebnissen der Untersuchung zum Bebauungsplan wurde entlang der Bensberger Straße "Allgemeines Wohngebiet" abführend festgesetzt. Dies ergibt sich daraus, daß auf der gegenüberliegenden Seite der Bensberger Straße und dem Verlauf der anschließenden Bebauung auf der diesseitigen Grenze der Bensberger Straße bereits der Charakter "Allgemeines Wohngebiet" abführend festzustellen ist. Im übrigen soll für den weiteren Bereich des Bebauungsplanes "Reines Wohngebiet" festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll dem angestrebten Charakter einer Bebauung mit Familienheimen gerecht werden und sicherstellen, daß störende Nutzungen dieses Gebiet nicht beeinträchtigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Charakter als Baugebiet für Familienheime. Somit ist nur ein- und zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl ist verglichen mit den Festsetzungen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO fast in allen Teilen unterschritten worden. Diese Unterschreitung erfolgte, weil es sich bei § 17 Abs. 1 BauNVO um Höchstwerte handelt und eine übermäßige Verdichtung vermieden werden soll.

5.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Zugelassen wird die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie kleinere Hausgruppen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich mit Baugrenzen versehen, um den individuellen Spielraum für die Baugestaltung nicht einzuengen.

Die überbaubaren Flächen wurden auf den Flurstücken 1245, 2374 und 2042 aufgrund von Anregungen aus der ersten Offenlage verschoben.

5.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Vorgartenbereich Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallbehältern nicht zugelassen. Damit soll die Einbeziehung gestalteter nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit in den Straßenraum erfolgen.

5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung des Plangebietes. Jeglicher Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Die Verkehrsflächen werden im Bereich der Kreuzungen Bensberger Straße/Höhenweg und Bensberger Straße/Auf der Hedwigshöhe an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Fußläufige Verbindungen zwischen der Bensberger Straße/Im Käuelchen und vom Höhenweg bis zur Straße Auf der Hedwigshöhe sind eingeplant.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung von Grundstücken erfolgte dort, wo die besondere Lage und die Nutzung dieser Grundstücke einen unmittelbaren Anschluß an die Verkehrsflächen nicht erforderlich machen. Sie dienen damit jeweils den Anliegern.

Nach der ersten Offenlage wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Flurstückes 2190 ergänzt.

5.7 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Versorgungsflächen für die Trafostation fest, die durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers der RWE begründet ist.

5.8 Grünflächen und Spielplätze

Der Bebauungsplan sieht 2 Kinderspielplätze vor. Der eine von ca. 600 qm dient entsprechend dem Kinderspielplatzplan der Gemeinde Rösrath der öffentlichen Versorgung. Der andere ist dem gegenüberliegenden Kindergarten zugeordnet. Die am Nordrand des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche ist dem benachbarten Schulgelände zugeordnet.

5.9 Stellplätze und Garagen

Die im Plan vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind folgenden Grundstücken zugeordnet:

	<u>auf Flurstück</u>	<u>für Flurstück</u>
GGA	2502	2360/2361/2362/2363
GSt	2494/5/6/7	356/7/8
GGA	2145	2278/9/2280/2132/2471
GGA	2160	2160
GGA u.		
GSt	1541	1541 u. 2190
GGA u.		
GSt	2190	2190

5.10 Dachneigung

Die im Plan festgesetzte Dachneigung von 30 - 45° dient der Höhenbegrenzung der Baukörper. Die großzügigen überbaubaren Flächen erfordern unter Berücksichtigung auch der Topographie des Geländes diese Festlegung.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird kurzfristig verwirklicht. Maßnahmen im Sinne der §§ 39b bis 39e (Bau- und Pflanzgebote, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote) sind zunächst nicht vorgesehen.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen - Sozialplan

Nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflusst werden, so wird die Gemeinde Rösrath gemäß § 13a BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

8. Bodenordnung

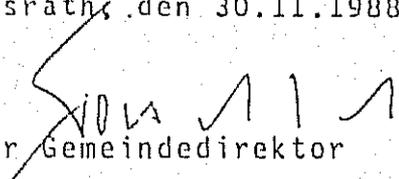
Im Bebauungsplan sollen die Grundstücke durch eine private Bodenordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden.

9. Erschließungslast

Die Erschließung des Plangebietes wird weitgehend von der Gemeinde Rösrath vorgenommen. Es ist jedoch beabsichtigt, Teile des Plangebietes gemäß § 123 Abs. 3 BauGB durch Dritte erschließen zu lassen.

*

Rösrath, den 30.11.1988


Der Gemeindedirektor

* T 15 Außenanlagen

Die Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, soweit dies techn. durchführbar ist.

T E X T T E I L gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung1. Art der baulichen Nutzung

WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei den eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte auf Grund der zeichnerischen Darstellung. Sofern die Höchstwerte nach § 17.1 BauNVO mit der zeichnerischen Darstellung nicht übereinstimmen, so ist die zeichnerische Darstellung verbindlich.

3. Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Baulinien gem. § 23 Abs. 3 der BauNVO wurden nicht festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zulässigen Nebenanlagen nicht zulässig sind. *

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Entsprechend wird die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht geregelt.

* Stattgegebene Anregungen und Bedenken zu (3) gem. Ratsbeschl. vom 2. Mai 1988
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind oberirdische Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Elektrizität zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen müssen jedoch mit der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung stehen und eine räumliche Beziehung zur Verkehrsfläche haben.

7. Stattgegebene Anregungen und Bedenken zu ④ gem. Ratsbes-
Der Beginn von Bodenbewegungen innerhalb des Plange- schluß vom
bietes ist der Unteren Denkmalbehörde rechtzeitig - 2. 5. 1988
mindestens jedoch vier Wochen vor Durchführung - und T 7
schriftlich anzuzeigen. gem. Rats-
beschluß
vom 12. 3. 90

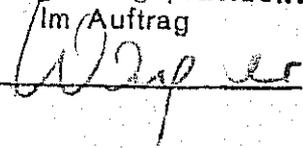
8. Stattgegebene Anregungen und Bedenken zu T 15
gemäß Ratsbeschuß vom 11. 9. 1989

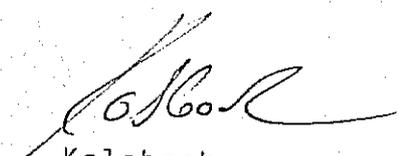
=====
Der Belag der Freiflächen ist - soweit es techn.
möglich ist - wasserundurchlässig herzustellen.

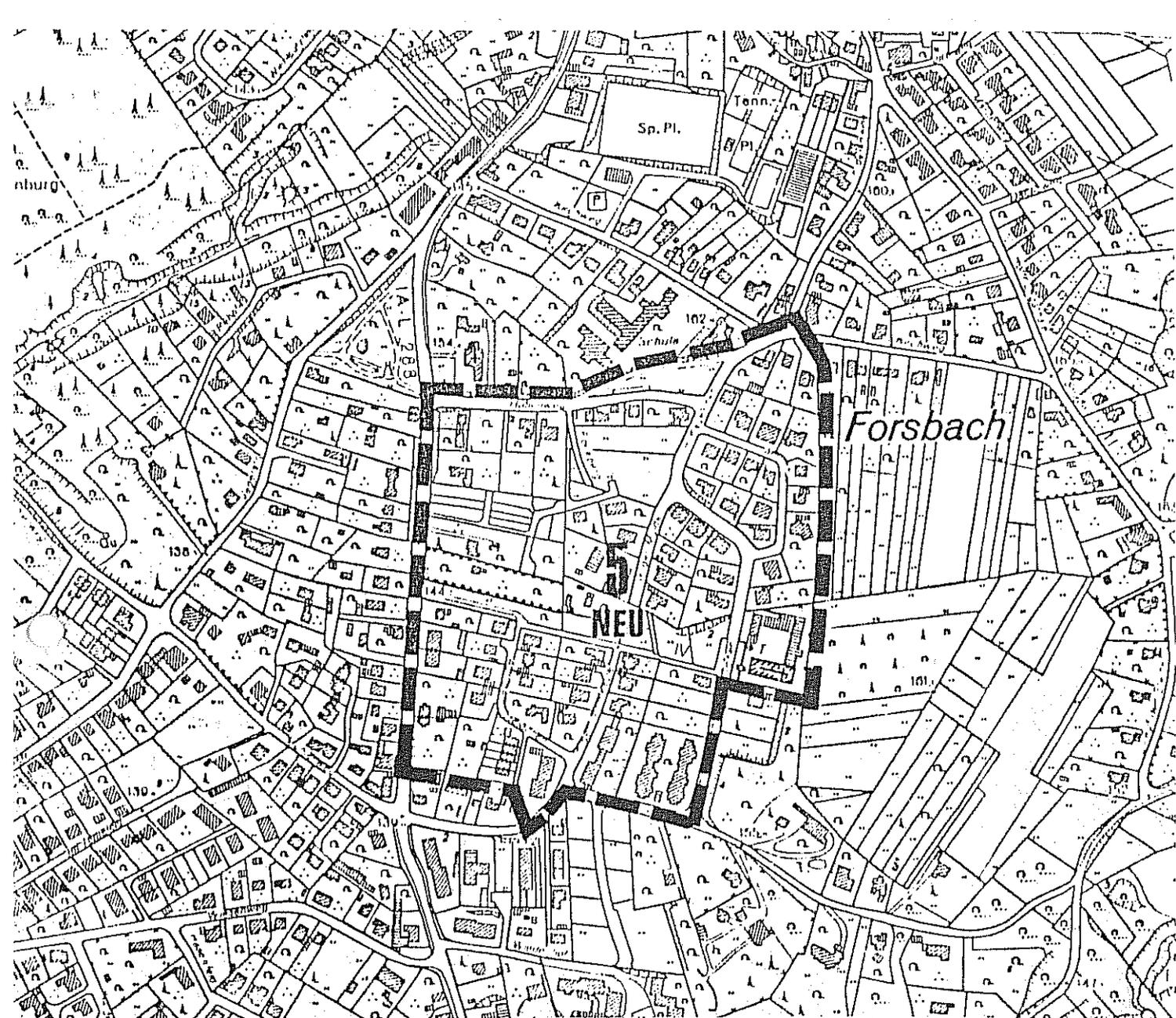
Rösrath, den 12. März 1990

gehört zur Verfügung
vom. 20. Dez. 1990 "

Der Regierungspräsident
Im Auftrag




Kalsbach
Techn. Beigeordneter



Mit Genehmigung des Vermessungs- u. Katasteramtes
des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 1.10.1980,
Kontrollnummer 169, vervielfältigt durch die
Gemeinde Rösrath.
Deutsche Grundkarte 1 : 5000, Blatt 8242
herausgegeben vom Landesvermessungsamt Nord-
rhein-Westfalen

