

# Stadt Rösrath



## 11. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34(4) Nr. 3 BauGB

### „Unter dem Winkel“ - Rösrath-Forsbach

#### Teil C – Begründung

11/10/2013

**Stadtplanung Architektur Immissionsschutz**  
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller  
Pestalozzistr. 5  
56179 Vallendar  
tel.: 0261-6679335 fax: 0261-6679332

## Inhalt

		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Planaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bestandteile der Satzung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsanlass /Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Stand der räumlichen Planung</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Gebietsentwicklungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Einzelbegründung von Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>11</b>

### **Anlage 1 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**

## Begründung

### 1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat am 26.03.2012 gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB die Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich beschlossen.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung hat das Ziel, die im Plan umgrenzte bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt und über die Straße Ponywiese bereits erschlossen. Zugelassen werden soll an der Ponywiese auf einer Parzelle eine Wohnbebauung, die sich in ihrer Maßstäblichkeit und Ausgestaltung an der Bestandsbebauung orientiert. Um dies sicherzustellen, sollen in der Satzung einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung zur Aufstellung der Satzung die Belange von Natur und Landschaft entsprechend der Vorgaben des BNatSchG sowie auch gemäß § 1a und § 9 (1a) BauGB zu beachten. Diese Belange sind im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) zu prüfen und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Des Weiteren ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die besonderen Schutzziele, die sich ggf. aus der Lage der Plangebietsfläche innerhalb des ‚Naturparkes Bergisches Land‘ (NTP 002) ergeben, sind umfassend zu berücksichtigen.

Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 22.Dezember (GV. NRW. S. 729) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW.S.185) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, LWG - Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV.NRW.2006.S.926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW.S.185) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) 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. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV.NRW.S.274) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

## **2. Bestandteile des Satzung**

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

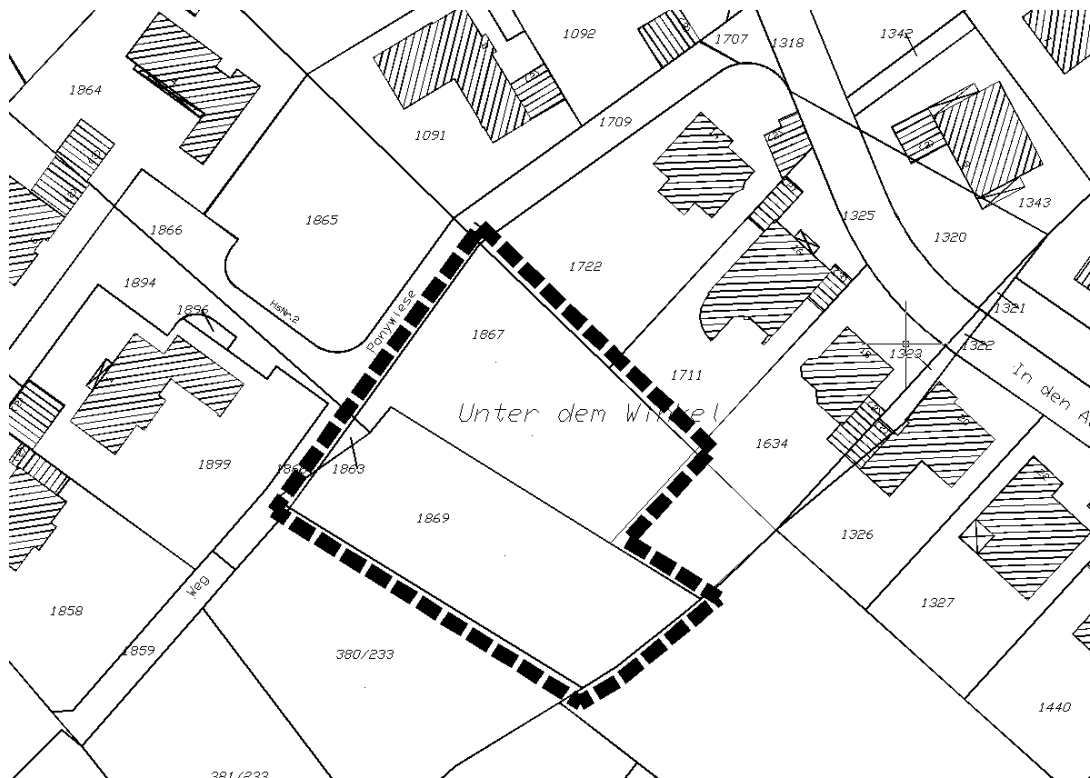
Teil C – Begründung

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Unter dem Winkel “ umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Rösrath-Forsbach. Verkehrlich angebunden ist Forsbach über die Landesstraße L238 - Bensberger Straße in Richtung Bensberg sowie nach Rösrath, über die Landes-

straße L170 – Feldstraße in Richtung Kleineichen sowie die Autobahn BAB A3 und darüber hinaus über die K 40 in Richtung Hoffnungsthal.

Der Geltungsbereich ist nachfolgend dargestellt:



Ausschnitt aus der © DGK5 Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis 2006, ohne Maßstab

#### 4. Planungsziele / Planungsanlass

Forsbach ist ein Stadtteil von Rösrath im Rheinisch-Bergischen Kreis. Auf einer Fläche von 7,5 km<sup>2</sup> leben hier rund 6000 Einwohner. Forsbach hat mit den anderen Rösrather Stadtteilen keine Berührungspunkte in der Bebauung. Rings um den Ort finden sich Waldflächen.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB hat das Ziel, die zur Rede stehende Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen.

Für den Satzungsbereich sind Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu treffen (Art und Maß der baulichen Nutzung etc.). Darüber hinaus sind hier besonders die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a und § 9 (1a) BauGB zu beachten. Danach ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie ein entsprechender landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

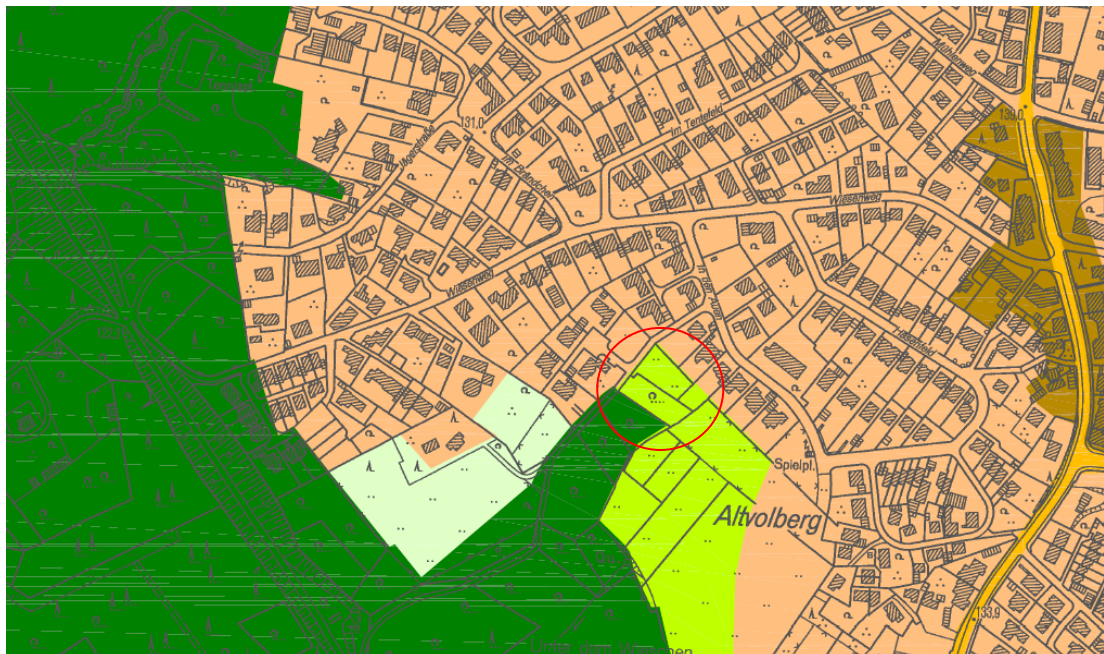
## 5. Stand der räumlichen Planung

### 5.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand Entwurf November 2006) ist der Geltungsbereich der Satzung „Unter dem Winkel“ als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

### 5.2 Flächennutzungsplan

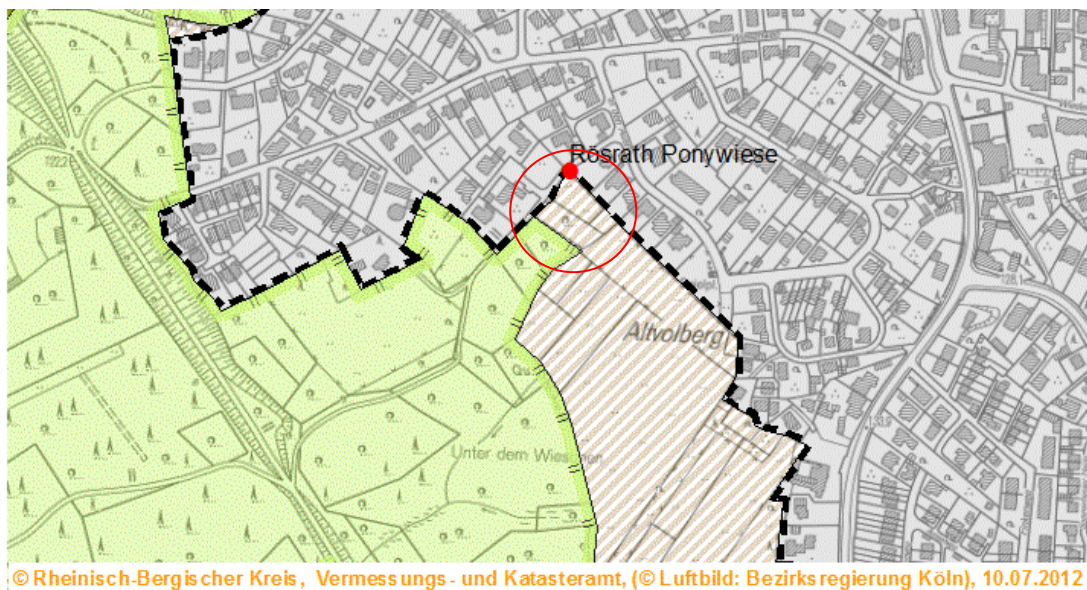
Im Flächennutzungsplan (Bearbeitungsstand 06/2012) ist das Plangebiet als „Grünfläche“ dargestellt. In einer Vorabstimmung zwischen der Stadt Rösrath und der Bezirksregierung Köln wurde seitens der Bezirksregierung Zustimmung für das Vorhaben signalisiert.



Ausschnitt o.M.

### 5.3 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan des Rheinisch-Bergischen Kreises „Südkreis“ ist die Fläche des Geltungsbereiches nicht unter Landschaftsschutz gestellt.



Ausschnitt o.M.

## 6. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Unter dem Winkel“ befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Rösraath Forsbach, westlich der Bensberger Straße. Forsbach selbst entwickelte sich zunächst als Straßendorf entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bensberger Straße, durch stetigen Zuzug von Neubürgern erfolgte danach eine Ausweitung in westliche und östliche Richtung. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung von Forsbach erfolgt über die Landesstraße L288 - Bensberger Straße in Richtung Bensberg sowie nach Rösraath, über die Landesstraße L170 – Feldstraße in Richtung Kleineichen sowie die Autobahn BAB A3 und darüber hinaus über die K 40 in Richtung Hoffnungsthal.

Geprägt ist der Bereich entlang der Bensberger Straße in weiten Teilen durch eine gemischte Nutzung, die östlichen und westlichen Erweiterungsbereiche sind durch Wohnbebauung geprägt.

Mit anderen Rösraather Stadtteilen hat Forsbach keine Berührungspunkte in der Bebauung. Rings um den Ort findet sich Wald. Auf kurzen Wegen zur benachbarten Großstadt Köln pendeln täglich viele Forsbacher zwischen ihrem „Haus im Grünen“ und ihrer Arbeitsstelle in Köln.

Die neu für die wohnbauliche Entwicklung zu integrierende Wiesenfläche schließt unmittelbar an vorhandene Wohngrundstücke an, sie ist über die vorhandene Straße Ponywiese bereits erschlossen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden in die Satzung Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu den naturschutzfachlichen Aspekten der Planung aufgenommen.

## **7. Verfahrensverlauf**

Für die 11. Änderung der Innenbereichssatzung fand in der Zeit vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 eine erste Offenlage statt. Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden Stellungnahmen mit im Wesentlichen folgendem Inhalt abgegeben:

- Die Nutzung der Parzelle 1869 ist durch bestandskräftigen Bescheid nur als Weidefläche möglich. Die dem zugrundeliegende Waldumwandlungsgenehmigung wurde nicht in das Planverfahren eingebracht
- Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich nicht als Wohnbaufläche aus
- Die Ausnutzungskennziffern widersprechen dem angrenzenden Bestand

Die Anregungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

## **8. Einzelbegründung von Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zeichnerische Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete

Für die Bebauungsfläche wird entsprechend der im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse

Für den Geltungsbereich der Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,2), der Geschossflächenzahl (0,2) und der Zahl der Vollgeschosse (1), jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen den Maßen des umgebenden Bestandes und sichern so eine städtebaulich ange-



passte bauliche Entwicklung auf den Grundstücken

#### Textliche Festsetzungen

- 1.1** Für die im Plan ausgewiesenen Bebauungsflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.
- Die in § 4 (3) BauNVO angeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) würden sich in das vorwiegend dem Wohnen dienenden städtebauliche Umfeld nicht einfügen und sollen daher ausgeschlossen werden.

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

#### Zeichnerische Festsetzung

##### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster in seiner Größe lässt ausreichend Spielraum für individuelle Bauwünsche.

#### Textliche Festsetzungen

- 2.1** Gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB sind im Baugebiet nur Einzelhäuser zulässig.
- Im Baugebiet sollen nur Baukörper zugelassen werden, die dem Charakter der Umgebungsbebauung entsprechen. Da auch im weiteren Umfeld ausnahmslos nur Einzelhäuser vorhanden sind, werden im Plangebiet auch nur diese zugelassen.

## 3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

#### Textliche Festsetzungen

- 3.1** Gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt.
- Die Nutzungsintensität im Baugebiet soll der des städtebaulichen Umfelds entsprechen. Vor diesem Hintergrund sollen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

#### Zeichnerische Festsetzung

##### Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Bereitstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und ist detailliert in dem der

Satzung beigefügten landespflegerischen Begleitplanes - LPB (Anlage zur Begründung) begründet.

#### Textliche Festsetzungen

- 4.1** Die mit dem Index E1 gekennzeichneten Fläche ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind 10 Obst-Hochstämme heimischer Sorten mit einem Kronenansatz von 1,8m und einem Stammumfang von 8-10 cm anzupflanzen, Pflanzabstand mind. 8m. Die Artenauswahl hat nach Pkt. 4.3.4 der Pflanzliste des LBP zu erfolgen. Alternativ zu einer extensiven Mahd ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Jegliche Versiegelungen oder Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden auf dieser Fläche ist unzulässig. Eine Einfriedung ist ausschließlich in landschaftsgerechter Form mit einem Weidezaun zulässig.
- 4.2** Innerhalb der Grundstücksfläche sind 2 standortheimische, hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm gem. Artenliste unter Pkt. 4.3.1 oder 4.3.2 des LPB anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einer der Bäume ist im Vorgarten anzupflanzen. (Maßnahme E2 des LBP)

### **Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW)**

#### Textliche Festsetzungen

- 5.1** In dem ausgewiesenen Baugebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 8,0m festgesetzt. Bezugshöhe ist der höchste Punkt im Bereich der an das
- Die Regelungen zur höchstzulässigen Gebäudehöhe erfolgen entsprechend der Vorprägung des Gebietes durch vorhandene Bebauung in der Umgebung.

Baugrundstück angrenzenden  
Straßenverkehrsfläche

### **Anzahl der Stellplätze und Garagen (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW)**

Textliche Festsetzungen

- 6.1** Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb der WA-Fläche nachzuweisen. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig.
- Mit der Festsetzung wird den Anforderungen an den ruhenden Verkehr entsprochen. Die Anordnung von Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt möglich. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

### **9. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über das vorhandene innerörtliche Straßensystem bereits erschlossen, es grenzt direkt an die Straße Ponywiese an.

### **10. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung (Strom, Wasser, Telefon) der Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an die hier bereits bestehenden Leitungsnetze. Die Abwässer des Plangebiets werden über das bestehende Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

### **11. Umweltbelange**

Die Belange der Umwelt sind in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist. Er ist Bestandteil der Innenbereichssatzung „Unter dem Winkel“.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan enthält alle Angaben, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind. Insbesondere sind die Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen dargestellt.

Die Maßnahmen, die zum Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen von Natur und Landschaft erforderlich sind, werden innerhalb der Geltungsbereichsgrenze der Satzung durchgeführt werden. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß §11 BauGB sichergestellt.

### **12. Auswirkungen der Planung**

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Hinsichtlich der Umweltvorsorge erfolgen die notwendigen landschaftspflegerischen Festsetzungen auf Grundlage eines hierzu eingeholten Fachbeitrages. Die Umsetzung der Ergebnisse dieses Fachbeitrages stellt sicher, dass bei einer Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden können.

### **Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

Altlasten und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

#### **Bodendenkmalpflege**

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

#### **Passiver Schallschutz**

Das Plangebiet liegt ausserhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen

### **Kosten und Finanzierung**

Durch den Erlass der Satzung werden der Stadt Rösrath keine Kosten entstehen. Sämtliche Bau- und Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Beiträge für die Erschließung der Grundstücke werden, soweit noch nicht erfolgt, über Gebührenbescheide satzungsgemäß erhoben.