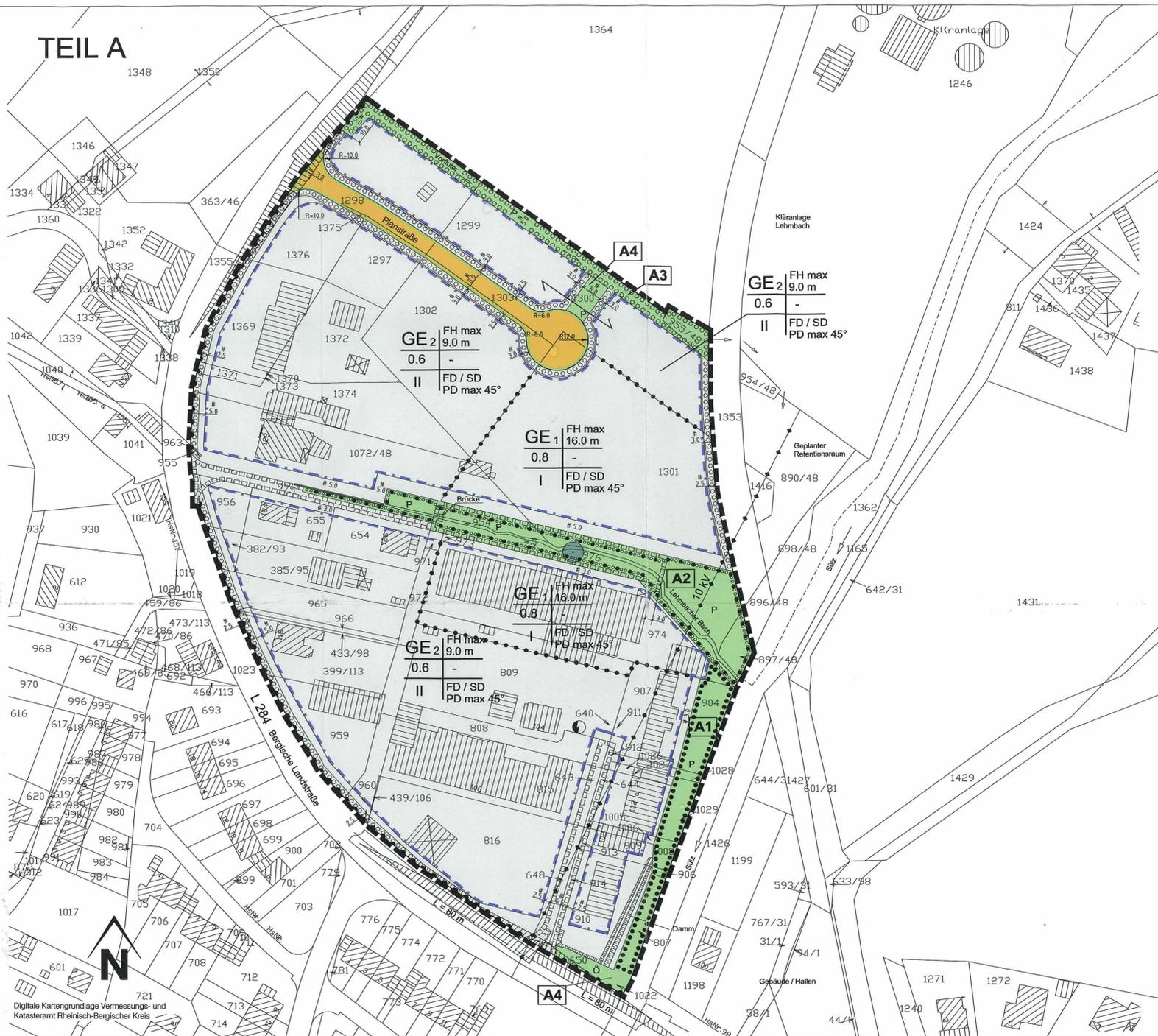


GEMEINDE RÖSRATH BEBAUUNGSPLAN NR. 55 - GEWERBEGEBIET LEHMBACH -

TEIL A



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. m. der BauNVO)

Baugebiet	Freihöhe(FH), Vollgeschosse	GRZ
GE1	FHmax 16,0 m	0,3
GE2	H/FHmax 9,0 m	0,6

1.1.1 Gewerbegebiet GE1 (§ 8 BauNVO)
In Anwendung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden in dem als GE1 festgesetzten Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen von 1998 (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) sowie vergleichbare Emittenden ausgeschlossen.
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen ausnahmsweise Betriebe der Abstands-kategorie VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.1.2 Gewerbegebiet GE2 (§ 8 BauNVO)
In Anwendung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden in dem als GE2 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen von 1998 (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) sowie vergleichbare Emittenden ausgeschlossen.
Auf den innerhalb des GE2 gelegenen Wohnparzellen Nr. 956, 655 und 654 wird in Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO ein "erweiterter Bestandsschutz" festgesetzt, so daß, obwohl durch die Überplanung des Gebietes eine Wohnnutzung generell unzulässig wird, "Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen" der baulichen Anlagen auf den o.a. Parzellen ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.1.3 Gewerbegebiete GE1 und GE2
Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne der § 12 bzw. 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und in der jeweils erforderlichen Anzahl durch die Betriebe nachzuweisen.

1.2 Bepflanzung

1.2.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen A1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze (Schutzgehölze) zu erhalten.

1.2.2 Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen A2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)
In der festgesetzten Fläche sind der Bach, die festgesetzte Stielreihe und die sonstigen Gehölze langfristig zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese nach der folgenden Pflanzliste zu ersetzen:
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) - Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)

1.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
In den festgelegten Flächen ist die Verlegung eines Grabens und eine Bepflanzung gem. wasserrechtlicher Genehmigung nach der folgenden Pflanzliste durchzuführen:
Mindestqualität: Heister 80 - 150 cm Höhe
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Pflanzhülsen (Evonymus europaeus)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sal-Weide (Salix caprea)

Bäume (2-14 cm Stammumfang, Abstand: 50 m)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)

Das Gewässer und die Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

1.2.3.1 Grünflächen A3
Die festgesetzten Flächen sind mit einer Saattrimmg für extensives Grünland einzusäen (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Anlage 2 zur Begründung).

1.2.3.2 Grünflächen A4
Die festgesetzten Flächen sind mit einer Saattrimmg für extensives Grünland einzusäen (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Anlage 2 zur Begründung).

1.2.3.3 Flächen in den Baugebieten GE1 und GE2
(1) Entlang der L 204 und der Verkehrsfläche (Planstraße) in den festgesetzten Flächen sind Winterfäden (Mindestabstand 15,0 m) in Verbindung mit einer Schutzhecke nach § 13 Abs. 1 Nr. 24 BauGB anzupflanzen und langfristig zu erhalten:
Art (ausschließlich Wildrosen) Prozentualer Anteil
Sträucher (Heister mind. 60-100 cm hoch, je 1 auf 1,5 m²):
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) 20 %
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus lanuginata) 15 %
Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa) 20 %
Hasel (Corylus avellana) 10 %
Blutroter Hirtengel (Cornus sanguinea)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Pflanzhülsen, Wildform (Evonymus europaeus) 10 %
Feld-Ahorn (Acer campestre) 15 %

Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind nur bis zu 25 % der Anliegerlänge, höchstens jedoch auf einer Länge von 15,0 m zulässig.
(2) Entlang der Westgrenze der Parzelle 1301 in der festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit Arten der folgenden Pflanzliste durchzuführen:
Art Prozentualer Anteil
Mindestqualität: Heister 2 x v., 100-125 cm Höhe
Esche (Fraxinus excelsior) 40 %
Stiel-Eiche (Quercus robur) 20 %
Hainbuche (Carpinus betulus) 40 %
Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

1.3 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die in den Kreuzungsbereichen der Erschließungswege mit der Landstraße L284 im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von einer Bepflanzung, Bepflanzung oder anderer sich verbergender Nutzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Boden freizuhalten.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Auf den Flurstücken Nr. 976 und Nr. 954 (Leimbach) ist im Bereich der Grünfläche auf einer Länge von ca. 91,0 m ein Korridor für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Firma Paja Kunststoffe festgesetzt. Innerhalb dieses festgesetzten Korridors ist die Realisierung eines bachüberquerenden max. 5,0 m breiten Brückenbauwerkes zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO Nordrhein - Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform und -neigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, geneigte und Satteldächer, letztere mit einer Neigung von max. 45° zulässig.

2.2 Einfriedigungen
Zur Einfriedigung der Grundstücke allgemein zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hain- oder Rotbuchenhecken. Entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken ist dort, wo keine Grenzbebauung vorliegt, ggf. in Ergänzung zu einer festen Umzäunung, ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Eventuell bereits vorhandene Grenzbeplantungen sind zu erhalten.

2.3 Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken sind durch die Zwischenpflanzung von einem Baum der unter Punkt 2.2 genannten Arten nach jeweils 4 Stellplätzen zu begrünen und zu gliedern.

Hinweis:
Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen unter 1.1.1. und 1.1.2. Auszug aus der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen 1998 gem. RiErl. MURL. v. 02.04.1998 ist der Begründung beigeheftet

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (z. B. 0,6)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß ... m über befestigter Grundstücksfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen**
Strassenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Stromleitung, oberirdisch 10 kV**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
Ö Zweckbestimmung: öffentliche Flächen
P Zweckbestimmung: private Flächen
A1 - A4 Nummern gem. textlichen Festsetzungen
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen**
(1) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
(2) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen und Erhaltung gem. (1) und (2)**
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)
- Ergänzende Planzeichen
- Sichtdreieck**
- Darstellungen der Kartengrundlage
- vorf. Böschung**
Gebäude / Hallen
959 Parzelle und Nr.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Bauzonenverordnung (BauZO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), gültig ab 01.01.1998
- Bauordnungsverordnung (BauOV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 883), zuletzt geändert am 18.03.1999
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.02.1997 (BGBl. I S. 669), zuletzt geändert am 26.06.1998 (BGBl. I S. 823)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONV) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, 987 / SGV. NW. 233), geändert durch Gesetz vom 9.10.1999 (GV. NW. S. 622)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. vom 10.08.1994 (BGBl. I S. 716), zuletzt geändert am 02.06.1999 (GV. NW. S. 362)
- Strassen- und Wegengesetz Nordrhein-Westfalen (StWeg NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (GV. NW. S. 1028), beauftragt 1996 (GV. NW. S. 81, 141, 216 und 355 / SGV. NW. 91)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), geändert am 18.06.1997 (BGBl. I S. 1452)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 228) zuletzt geändert am 20.06.1999 (GV. NW. S. 377)

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Stand: der Planunterlagen: ...

Katasteramt: ...
Im Auftrag: ...
(Stempel)

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.

vom 31.5. - 06.6.1994

(Stempel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat hat am 20.07.2000 die öffentliche Auslegung des Planes gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung ist mit der Begründung in der Zeit vom 20.07.2000 bis 22.08.2000 an jedem ersten öffentlich zugänglichen Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.08.2000 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

(Stempel)

ERNEUTE ÖFF. AUSLEGUNG

Der Rat hat am 25.06.2001 beschlossen, die Planung nochmals zu überarbeiten und eine erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) IV, mit § 13 BauGB) durchzuführen. Diese hat in der Zeit vom 25.06.2001 bis 27.07.2001 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.07.2001 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

(Stempel)

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

(Stempel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 25.06.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.V. mit § 8 BauONV als Satzung beschlossen.

(Stempel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist am 22.08.01 gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Stempel)



GEMEINDE RÖSRATH BEBAUUNGSPLAN NR. 55 GEWERBEGEBIET LEHMBACH

RECHTSPLAN gem. § 10 BauGB

Teil A : Planzeichnung
Teil B : Textl. Festsetzungen
Anlage 1 : Begründung
Anlage 2 : Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Gemarkung: Forsbach
Flur: 4,7
Plan Nr.: BP02_7
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 30.10.2000/09.2001
Größe: 840/600
Bearbeiter: BO

stadtplaner · architekten
RÖNSDORFER STRASSE 17
53173 BONN - BAD GODESBERG

gh gruppe hardtberg