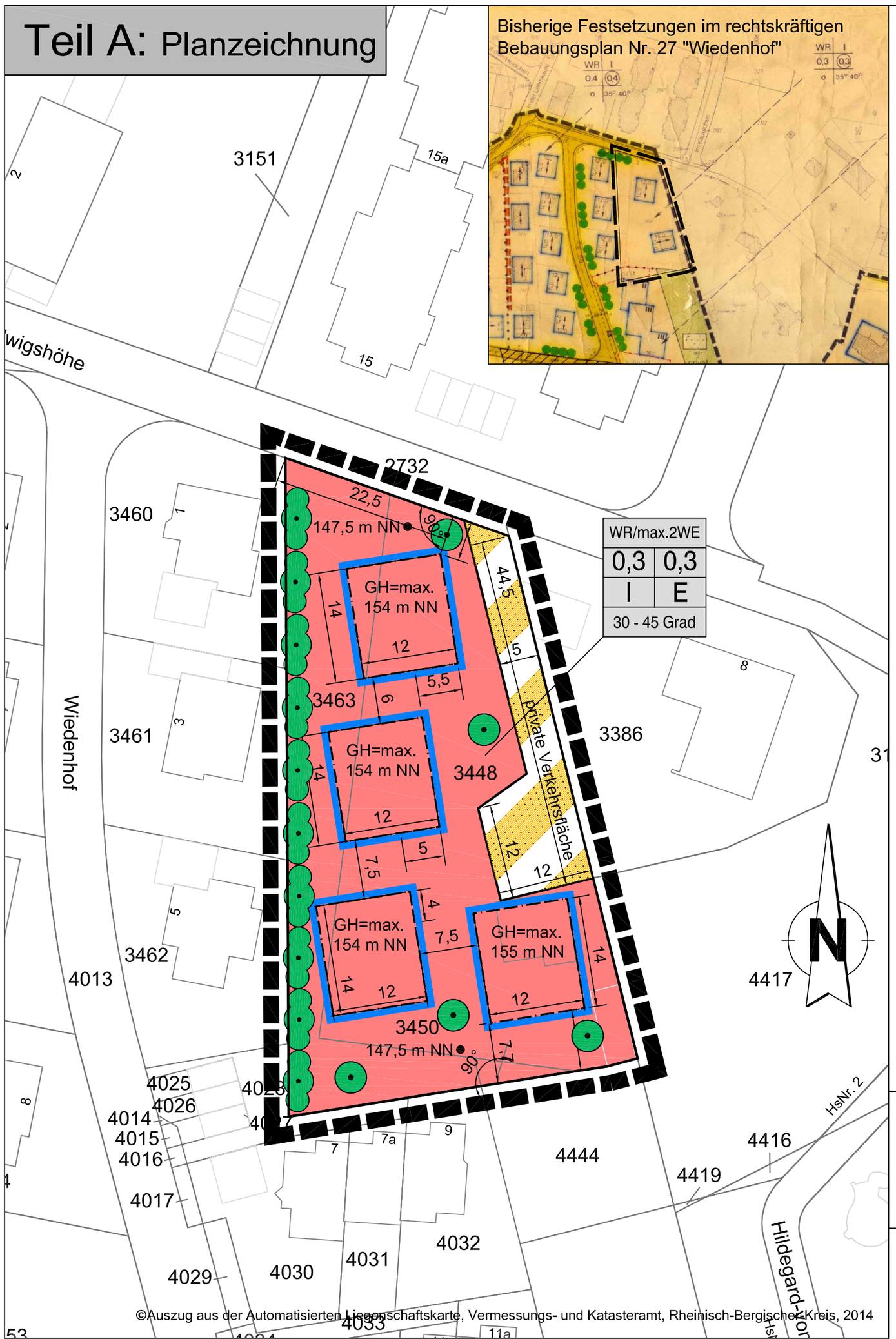
Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2014

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2. Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	
0,3	0,3
II	E
0 - 30	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachform

6. Verkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Verkehrsfläche

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

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Stäucher, Hecke

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Für die ausgewiesenen Bebauungsflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.
1.2 Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist nicht Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27

2. Bauweise, Baugrenzen
2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sind im Geltungsbereich nur Einzelhäuser zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt.

4. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
4.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird die zulässige Dachneigung auf 30 Grad bis 45 Grad festgesetzt.
4.2 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird die maximale Gesamthöhe der Gebäude je Baufenster festgesetzt. (Gebäudehöhe ca. 7 m)

5. Anzahl der Stellplätze und Garagen
5.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der WR-Fläche nachzuweisen sind. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garageneinfahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen
6.1 Die festgesetzte Hecke ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufzuwerten.
6.2 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang infolge der Bebauung durch standortheimische Bäume 2. Ordnung zu ersetzten.
6.3 Auf jedem der 3 neuen Gebäudegrundstücke an der Westseite des Plangebietes sind jeweils 2 standortheimische Einzelbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
7.1 Altlastenverdachtsflächen, Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
7.2 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.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wiedenhof" gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den ....
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2015 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 öffentlich auszulegen.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.05.2015 bis 19.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den ....
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 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

Übereinstimmungserklärung

Es wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Wiedenhof" ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom ..... überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1 u. 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeister

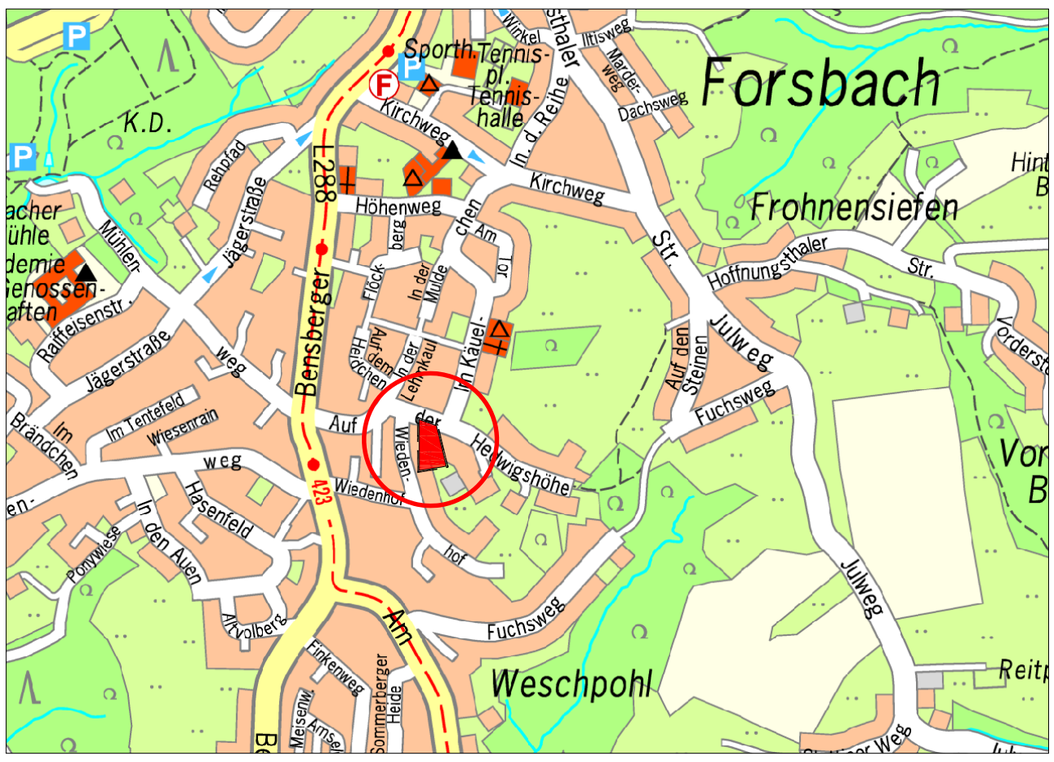
Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- 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 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878)

stadt RÖSRATH



©Digitale Stadtkarte, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2012

Übersichtsplan — Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 27 "Wiedenhof" 3. Änderung gem. § 13 BauGB

Ortsteil Forsbach — Stand: 07.2015

Maßstab 1 : 500 — Bearbeitung: FB 4 / fu