



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Wiedenhof“

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation	3
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	5
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	5
4.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
5	Planungskonzept.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Erschließung	6
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	6
6	Umweltbelange.....	6
7	Auswirkungen der Planung.....	7
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiedenhof“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Da durch diese Änderung keine Grundzüge der Planung berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB genutzt werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie auf den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

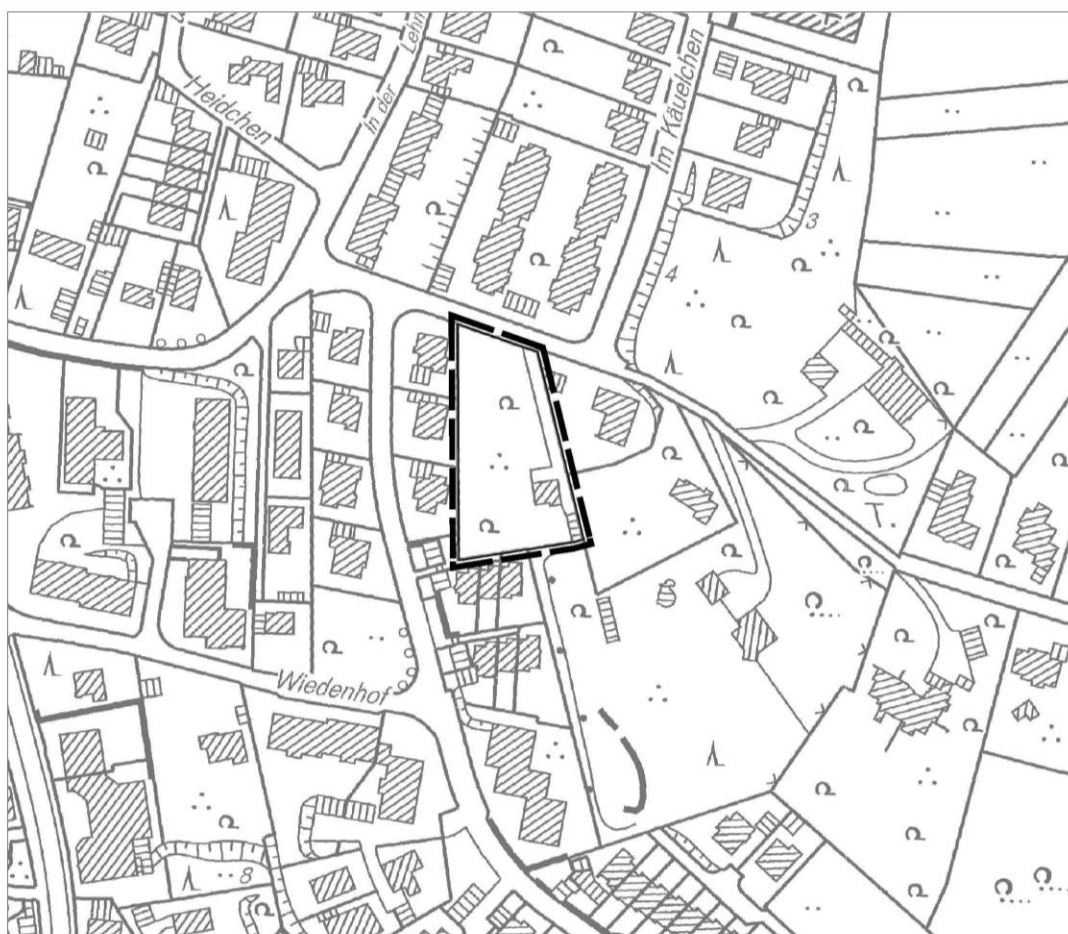
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiedenhof“ befindet sich im Ortsteil Forsbach.

Im Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung ein älteres Einfamilienhaus auf einem extensiv gepflegten Gartengrundstück. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Wiedenhof“ sind im Plangebiet reine Wohnnutzungen mit insgesamt zwei Baufenstern (eingeschossig, offene Bauweise und eingeschränkter Dachneigung) zulässig. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiedenhof“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 27 "Wiedenhof"
3. Änderung gem. § 13 BauGB
Darstellungen im Maßstab 1 : 2.000 (i.O)



©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf der Hedwigshöhe“. Im Westen, Norden und Osten grenzen jeweils private Grundstücke mit Gartennutzungen an den Geltungsbereich.

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Der Planungsanlass und die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens bestehen aus den Wünschen des privaten Bauherrn auf dem ca. 2.600 qm großen Planbereich insgesamt vier Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser zu schaffen und damit die bestehende bauliche Nutzung in der benachbarten Straße „Wiedenhof“ zu übernehmen.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich ist im FNP der Stadt Rösrath durchgehend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Wiedenhof“ setzt ein reines Wohngebiet fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Wiedenhof“ gilt somit als aus den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohngebietscharakter gesichert werden und das bisher festgesetzte WR fortbestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,3. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des BP 27 ausgeschlossen, damit die Grünstruktur weitestgehend erhalten bleibt und die Kompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Die maximale Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei Eins. Somit wird auch die Geschossflächenzahl unverändert bei 0,3 festgesetzt. Für die Bauweise werden nur Einzelhäuser festgesetzt um das städtebauliche Bild zu sichern und fortzusetzen.

Der südliche Teil ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Baufenster richten sich in der Größe mit 12m x 14m nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27.

Die Festsetzung der Dachneigung liegt bei 30 bis 45 Grad und lässt somit einen gestalterischen Spielraum zu, der sich bisher in der näheren Umgebung bereits zeigt, jedoch das Flachdach sowie das flach geneigte Dach ausschließt. Auf Nebengebäuden, Garagen etc. sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

Die max. Gesamthöhe der Gebäude ist auf NN-Höhen festgesetzt und lässt Gebäudehöhen von ca. 7m zu. Mit dieser Höhenfestsetzung in Kombination mit der Geschossfestsetzung soll erreicht werden, dass sich die zukünftige Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Bensberger Straße (L 288) und die Straße „Auf der Hedwigshöhe“ gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung (Mischsystem) sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Straße „Auf der Hedwigshöhe“ vorhanden.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist nicht vorhanden. Die Bushaltestellen an der Bensberger Straße sind jedoch fußläufig zu erreichen. Von dort führt die Buslinie zum neu gebauten Verkehrsknoten am Bahnhof Rösrath mit direkter Regionalbahnverbindung in Richtung Köln oder Marienheide.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WR werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet.

6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die teilweise bereits bebaut sind oder vor der 3. Änderung bereits mit einem Baurecht belegt waren. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 27 und der 3. Änderung wird die überbaubare Fläche im WR vergrößert, so dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden muss. Zu diesem Zweck wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Abstimmung mit der

Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erarbeitet. Im Bebauungsplan werden fünf Bäume sowie Hecken/ Gebüschstrukturen zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt und die Pflanzung von insgesamt sechs standortheimischen Einzelbäumen gefordert. Durch die Überbauung des Planbereiches werden insbesondere Eingriffe in bestehende Grünstrukturen vorgenommen, die eine Begutachtung der bestehenden Altbäume hinsichtlich Fledermäuse und eine Analyse des Fundortkatasters des LANUV erforderlich machten. Bei der Begehung konnten keine entsprechenden Strukturen festgestellt werden. Darüber hinaus sind diese Altbäume und Gebüschstrukturen zur Erhaltung festgesetzt. Die Auswertung des LANUV-Katasters ergab keine nennenswerten Hinweise auf planungsrelevante Arten.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WR sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Durch den Neubau werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

8 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des BP Nr. 27, 3. Änderung sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Rösrath, 07.2015