



Stadt Rösrath - Ortsteil Durbusch

Satzung

über die Festlegung von Grenzen
für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
von Rösrath - Durbusch in der Gemarkung Bleifeld

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB)

Der Stadtrat Rösrath hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96 ff) die folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Die in dem beiliegenden Lageplan innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung liegenden Grundstücke und Grundstücksteile gehören zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Ortslage Rösrath - Durbusch, Gemarkung Bleifeld, Flur 4, Flurstücks-Nrn. 354/209, 384/268, 684/209, 685/268 teilw., 1671, 1674, 1675 (Wendeanlage), 1884, 1886, 1887, 1896, 1899.

§ 2

Der beiliegende Lageplan im Maßstab 1:500 mit der eingetragenen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Folgende Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt
Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2. <u>Höhe baulicher Anlagen</u> 2.1 <u>Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)</u> Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) darf eine Höhendifferenz von 1,50 Metern im Verhältnis zur Fahrbahnoberkante der Wendeanlage (festgesetzte Straßenverkehrsfläche gemäß Planzeichnung) im Endausbauzustand nicht überschreiten. 2.2 <u>Traufhöhe</u> Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. 2.3 <u>Firsthöhe</u> Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4. Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei Dauerwohnungen pro Einzelhaus
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	5. Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfügenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien). 6. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume der Listen „A“ oder „B“ (gemäß der Pflanzlisten unter „Hinweise“), ersatzweise auch hochstämmige Obstbäume gleicher Anzahl, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzstandort innerhalb des Grundstücks ist freigestellt. Für die zu pflanzenden Bäume wird folgende Mindestsortierung vorgeschrieben: <ul style="list-style-type: none"> • Hochstämmige, 16 – 18 cm Stammumfang (StU)

	<p>7. Pro Baugrundstück sind mindestens 20 Sträucher (mindestens 75 % aus Arten der Liste „C“ der Pflanzlisten unter „Hinweise“) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.</p> <p>8. Alle Pflanzungen gemäß Ziffern 6 und 7 sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.</p> <p>9. Auf der durch Pflanzeichen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 10 hochstämmige Obstbäume der Liste „D“ (gemäß der Pflanzlisten unter „Hinweise“) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind in den ersten fünf Standjahren jährlich einmal zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach erfolgt der Erziehungsschnitt im Abstand von höchstens zwei Jahren. Für die Obstbaumpflanzung gilt folgende Mindestsortierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochstämmige, 8 – 10 cm Stammumfang <p>Die Fläche ist als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist zweimal jährlich zu mähen oder zu beweiden, das Schnittgut ist zu beseitigen. Durch geeignete Schutzmaßnahmen sind die zu pflanzenden Obsthochstämmige vor Verbiss durch Weidvieh und Wild zu schützen</p>
<p>Dachgestaltung: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)</p>	<p>10. Dächer sind ausschließlich zulässig als Satteldächer. Die Dachneigung beträgt mindestens 25° und höchstens 45°.</p> <p>11. Ausgenommen von den Festsetzungen unter 7. sind die Dächer von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO • Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten <p>12. Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in einheitlicher dunkler Färbung – entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.</p> <p>Verglaste Teile in der Dacheindeckung sind zulässig. Gründächer sind zulässig. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.</p> <p>13. Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit deren jeweilige Breite im einzelnen maximal 2,50 m nicht übersteigt und diese mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sind. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.</p>

Anzahl der Stellplätze und Garagen:
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

14. Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Hinweise:
 (ohne Normcharakter)

1. Listen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- | Liste „A“ – Bäume I. Ordnung | |
|-------------------------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- | Liste „B“ – Bäume II. Ordnung | |
|---|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnußbaum |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| sowie Obstbäume alter, einheimischer Sorten | |
- | Liste „C“ - Sträucher | |
|------------------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix purpurea | Pupurweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- | Liste „D“ - Streuobst |
|---|
| Apfelsorten: |
| Baumanns Renette |
| Bittenfelder Sämling |
| Bohnapfel |
| Boskoop |
| Danziger Kantapfel |
| Goldprämane |
| Grafensteiner |
| Jakob Fischer |
| Jakob Lebel |
| Kaiser Wilhelm |
| Landsberger Renette |
| Onatario |
| Winterrambour |
| Zuccalmaglios Renette |
| Birnsorten: |
| Alexander Lucas |
| Clapps Liebling |
| Conference |
| Gellerts Butterbirne |
| Gut Luise |
| Vereinsdechantbirne |
| Williams Christ |
| zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten |
| Zwetsche / Pflaume / Walnuß / Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel) |
2. Offener Graben
- Soweit Grundstückszufahrten den in der Planung vorgesehenen offenen Graben überqueren, sind diese auf das notwendige Maß zu beschränken.
3. Wald
- Im Norden grenzt Wald an den Geltungsbereich der Satzung an. Auf mögliche Beeinträchtigungen durch herabfallende Äste und Windwurf wird hingewiesen.
4. Umgang mit Niederschlagswasser
- Regenwasser der Baugrundstücke ist einer örtlichen Rückhaltung / Versickerung zuzuführen. Die Einleitung in den offenen Graben ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die

	<p>hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.</p> <p>5. <u>Nutzung der Wendeanlage als „Dorfplatz“</u></p> <p>Auf die zeitweise Nutzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Dorfplatz“ als Aufenthalts-/Spiel- und Dorffeststandort und das daraus resultierende Rücksichtnahmegebot wird hingewiesen.</p> <p>6. <u>Vorhandene Leitungen</u></p> <p>Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Leitung der Stadtwerke Rösrath ist in der Örtlichkeit durch Suchschlitze lagegenau zu bestimmen. Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen im Leitungsbereich sind unzulässig.</p>
--	--

§ 4

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.