

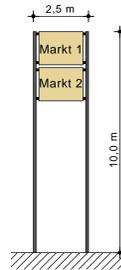


Allgemeine und nachrichtliche Darstellungen

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Böschungen
- Waldfläche
- vorhandener Baum
- Flurstücksnummer 3175
- Höhenlage über NN
- Bachlauf mit Fließrichtung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

- öffentliche Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Oberflächengewässern
- Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken -
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Standort für Werbeanlage
- Stützmauer
- Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen
- Abstand paralleler Geraden
- Kennzeichnung und Nummerierung der durch Koordinaten lagemäßig festgesetzten Punkte
- Abgrenzung von Bauwerken unterhalb der Erdoberfläche



Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 24.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 'Altes Möbelzentrum' gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.2005 bis 19.07.2005 einschließlich durchgeführt.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:
Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der Umweltbericht haben in der Zeit vom 01.06.2006 bis 07.07.2006 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Trägerbeteiligung und Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit:
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffene Öffentlichkeit sind mit Schreiben vom 24.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:
Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich mit Einschränkungen (§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz des BauGB) öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung sowie der Umweltbericht haben in der Zeit vom bis gem. § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich gemacht worden.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Kerpen, den
(Siegel) Dipl.-Ing. Norbert Jüdel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planausfertigung:
Dieser Plan ist der Urkundsplan
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Sondergebiete
In den festgesetzten Sondergebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgender maximaler Verkaufsfläche zulässig:
- im SO1 ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche einschließlich Getränkemarkt, davon maximal 20 % der Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel. Innerhalb der mit WF bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (Windfang) ist die Aufstellung von Tischen und Stühlen zwecks Verzehr von im Vertriebsmarkt angebotenen Speisen und Getränken zulässig;
- im SO2 ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche, davon maximal 20 % der Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel
- 1.2 Mischgebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7, 8 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb der mit WF bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Eingangsbauwerk (Windfang) mit einer Größe von 5,0 m Breite und 15,0 m Länge zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind keine Verkaufsflächen zulässig.
In den Sondergebieten SO1 und SO2 kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.
3. Gebäudehöhen
Für technische Aufbauten sowie für Maßnahmen zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes (vorgesezte Windscheiben) dürfen die festgesetzten maximalen Höhen der Hauptbaukörper um maximal 1,5 m überschritten werden. Im Bereich der mit WF bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Gebäudehöhe die maximale Höhe des angrenzenden Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
4. Anlagen für die Aussenwerbung
Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage für die Aussenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der in den Sondergebieten angesiedelten Nutzungen nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 10,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten. Das Anbringen weiterer Anlagen der Aussenwerbung an den Marktgebäuden selbst ist zulässig.

5. Stellplätze
Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Baukörper ist zulässig.
6. Schutzgebiet Oberflächengewässer
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz von Oberflächengewässern ist jegliche Beeinträchtigung sowie jegliche Bebauung unzulässig.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.1 Zur Sicherung der festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind vor Beginn der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 v.a. Schutzpläne im Bereich der Kronen durchzuführen.
- 7.2 Zur Vermeidung von Eingriffen in den Mühlengraben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein ortsfester Schutzzaun in mindestens 5 m Abstand vom Gewässer zu errichten und während der Bauzeit vorzuhalten.
- 7.3 Zwischen Lebensmittel-Discountmarkt und dem festgesetzten Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist spätestens in der 1. Planperiode nach Abschluss der Bauarbeiten eine mind. 4 m breite Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als verpflanzte Sträucher in der Mindestqualität 60-100 cm in einem Mindestabstand von 2 x 2 m mit dem Ziel eines geschlossenen Ufergehölzsaums zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.4 Die private Grünfläche zwischen dem Discountmarktgebäude und dem Mühlengraben ist spätestens in der 1. Planperiode nach Abschluss der Bauarbeiten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als verpflanzte Sträucher in der Mindestqualität 60-100 cm in einem Mindestabstand von 2 x 2 m mit dem Ziel eines geschlossenen Ufergehölzsaums zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.5 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der L 284 ist spätestens in der 1. Planperiode nach Abschluss der Bauarbeiten die Fläche zwischen Stellplatzanlage und Grundstücksgrenze mit einer Reihe aus großkrönigen Laubbäumen der Art Acer platanoides (debrah) als Hochstamm, 3 x v., m.Db., mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm im Abstand von maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Verschiebungen der Baumstandorte aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten sind zulässig.
- 7.6 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Planperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein großkröniger Laubbau mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Je angefangene 200 m² Grünfläche sind jeweils 3 Stück Solitärsträucher in der Mindestqualität 3xv., m.B., 125-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 7.7 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittel-Discountmarkts ist spätestens in der 1. Planperiode nach Abschluss der Bauarbeiten eine mind. 1,50 m breite Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als verpflanzte Sträucher in der Mindestqualität 60-100 cm in einem Mindestabstand von 1 x 1 m mit dem Ziel einer geschlossenen Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.8 Innerhalb des Plangebietes sind Stützmauern spätestens in der 1. Planperiode nach Abschluss der Bauarbeiten mit Schling- und Kletterpflanzen im Abstand von maximal 5 m zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.9 Die anfallenden Dachflächenwässer des MI- und des SO1-Gebietes sind gemäß Entwässerungskonzept in dem naturnah gestalteten Versickerungsbecken innerhalb der privaten Grünfläche zu versickern.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) vom 01. März 2009 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung

Hinweise:

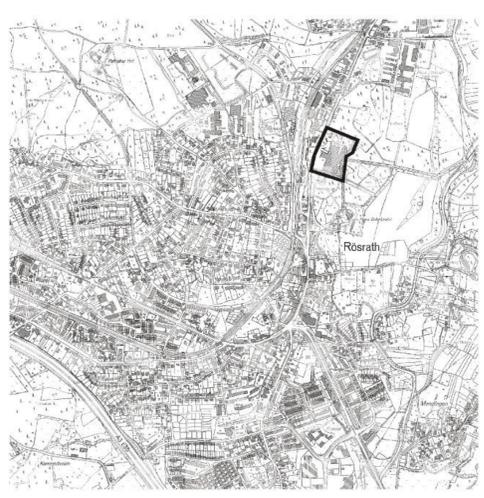
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- Beim Auftreten archäologischer Bodentunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Koordinatenliste:

Koordinaten der lagemäßig festgesetzten Eckpunkte der überbaubaren Grundstücksflächen (Koordinatensystem: Netz 77)

Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	2583429,5	5641445,9
2	2583411,4	5641390,0
3	2583401,8	5641361,0
4	2583392,5	5641331,9

Übersicht (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. 86

"Altes Möbelzentrum"

Maßstab 1 : 500

Planverfasser:
Ingenieurbüro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung
Dr.-Ing. Johannes Suchy

Büchelgarten 10 Tel.: 0228 - 479267
53225 Bonn Fax: 0228 - 9764418