

GEMEINDE RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 15
Rösrath-Hack

TEXTTEIL gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung 4)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind.

Gemäß § 3 Abs. 4 der BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 4 Abs. 4 der BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Ausnahme hiervon bilden die WA-Gebiete entlang der Kölner Straße.

1.3 Mi- Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der BauNVO wird festgesetzt, daß ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte. Sofern diese mit der zeichnerischen Darstellung nicht übereinstimmen, so ist die zeichnerische Darstellung verbindlich.

3. NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zulässigen Nebenanlagen in WR - Reinen Wohngebieten und WA - Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens werden auf 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Hauseinganges bzw. der Garageneinfahrt festgesetzt, max. jedoch 50 cm.

5. GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTE

Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Entsprechend wird die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht geregelt.

6. HERSTELLUNG DER BAUKÖRPER DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die zur Herstellung der Baukörper notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 26 BBauG auf Privateigentum zulässig und zu dulden.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GEMÄSS DIN 18005 E

Sollten trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in Teilen des Plangebietes die durch die DIN 18005 E festgesetzten Grenzwerte überschritten werden, so geht die Verpflichtung zur Einhaltung der in der DIN 18005 E festgesetzten Werte auf den jeweiligen Träger des Bauvorhabens über.

Somit ist die Haftung der Gemeinde ausgeschlossen.

8. BINDUNGEN FOR BEPFLANZUNGEN

Bei Bepflanzungen sind folgende Einzelbäume und Baumgruppen zu verwenden:

- | | |
|--------------|---|
| Einzelbäume: | Ahorn, Birke, Wildkirsche, Eiche
und Hainbuche |
| Baumgruppen: | Fichten und Kieferngruppen |

9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie nicht schon als Gemeinschaftsgaragen vorgesehen sind. Garagen müssen jedoch mit der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung stehen und eine räumliche Beziehung zur Verkehrsfläche haben.

Rösrath, den 15.6.1982

er Gemeindedirektor

K. Schiffbauer
(Schiffbauer)

gehört zur Genehmigung
vom 03.02.1983
Az. 35.2.12-7801-1.83
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

t) unter *K. Schiffbauer*

G E M E I N D E R Ö S R A T H

Bebauungsplan Nr. 15

Rösrath-Hack

B E G R Ü N D U N G gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Um auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes Einfluß nehmen zu können, ist es erforderlich, örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

T E X T T E I L gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

1. BESONDERE GESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER, HAUSGRUPPEN UND DER DAZU GEHÖRIGEN GARAGEN

Bei den Doppelhäusern, Hausgruppen und den dazu gehörigen Garagen sind Geschoß-, First- und Traufhöhe, die Dachneigung und Firstrichtung sowie die Baustoffe für Fassaden und Dachdeckungen aufeinander abzustimmen.

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Baustoffe zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche in der Farbe weiß
Sichtmauerwerk in unglasierten Klinkern bzw. Vormauerziegel in den Farben weiß, grau und rotbraun
Fachwerkkonstruktionen mit dunkelgetönten Hölzern
Verkleidungen der Außenwände mit Schiefer, dunkelfarbenen Asbestzementplatten oder dunkelgetöntem Holz.
Diese dürfen jedoch nur einen untergeordneten Teil der Aussenwände bedecken.

Dächer

Für geneigte Dächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Dachziegel in den Farben dunkelbraun, anthrazit und schwarz
Naturschiefer
Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz

Flachdächer

Für Flachdächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Kies, Platten und Pflanzen

Drempel

Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise und bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m über Oberkante Decke zulässig (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Sparren)

Dachgauben

Dachgauben sind nur ausnahmsweise als Einzelgauben oder in Gruppen zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen.

3. GESTALTUNG DER GARAGEN

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Baustoffe zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche in der Farbe weiß
Sichtmauerwerk in unglasierten Klinkern bzw. Vormauerziegeln in den Farben weiß, grau und rotbraun
Verkleidung der Gesimse mit Schiefer, dunkelfarbenen Asbestzementplatten, dunkelgetönten Hölzern oder Sichtbeton

Flachdächer

Für Flachdächer sind folgende Baustoffe zulässig:

Kies, Platten und Pflanzen

4. GESTALTUNG DER GARAGENEINFARTEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung stehen, sofern sie nicht schon als Gemeinschaftsgaragen oder als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind.

Der Mindestabstand zwischen der Vorderkante der Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten. Ausnahmen von dieser Regelung kann die Baugenehmigungsbehörde erteilen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschl. der Garageneinfahrten sind mit Natur- oder Formsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur entlang der Kölner Str. (L 284) und bei der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn am Ende des Brückenweges zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

6. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN, DER EINFRIEDIGUNGEN SOWIE DER BEPFLANZUNGEN IN WR-REINEN WOHNGEBIETEN UND WA-ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Außenanlagen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind entweder in geeigneter Form zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen, dabei ist Wert darauf zu legen, daß zusammenhängende Grünflächen entstehen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Einfriedigungen

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis 80 cm; zwischen zwei Grundstücken auf der den Verkehrsflächen abgekehrten Seite bis zu 200 cm zulässig. Als Einfriedigungen gelten lebende Hecken und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

Bepflanzung

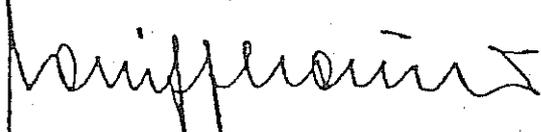
Die Grünflächen sind so mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, daß eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur gewährleistet ist.

7. MÜLLTONNEN UND ABFALLBEHÄLTER

Mülltonnen und Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Sollten bewegliche Abfallbehälter aufgestellt werden, so sind diese mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und gegen äußere Einsicht abzuschirmen.

Rösrath, den 15.6.1982

Der Gemeindedirektor



(Schiffbauer)

G E M E I N D E R Ö S R A T H

Bebauungsplan Nr. 15

Rösrath-Hack

B E G R Ü N D U N G * Ergänzt nach der öffentlichen Auslegung
gemäß Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

Der für die Gemeinde Rösrath verbindliche rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für dieses Gebiet die Ausweisung als Wohnbaufläche. Gemäß § 8 Abs.2 BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet dieser Flächennutzungsplan die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

2. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer dauerhaften städtebaulichen Ordnung in dem Plangebiet (Ortsrecht).

3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

- 3.1 Sicherstellung weiterer Flächen nahe am Ortskern Rösrath für die Bebauung mit Familienheimen in Form von Doppelhäusern, Hausgruppen und Eigentumswohnungen.
- 3.2 Sicherstellung der Betriebsfähigkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes (Tankstelle, KFZ-Verkauf und Wartungsdienst) und Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung.
- 3.3 Sicherstellung der Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der Lärmquelle auf der Kölner Straße (L 284) durch Ausweisung eines Schallschutzwalles.
- 3.4 Sicherstellung der aus der Bebauung mit Familienheimen resultierenden Folgeeinrichtungen wie z.B. Kinderspielfeld und Spielbereiche in verkehrsberuhigten Zonen.
- 3.5 Sicherstellung der Flächen für die Erschließung und Versorgung, für den Rad-Gehweg mit Überbrückung der Kölner Straße (Schulweg zu den beiden Schulzentren an der Freiherr-vom Stein-Str. und Brander Str. und als Wanderweg).

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN INHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplan wurde entlang der Kölner Straße WA - Allgemeines Wohngebiet, im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes MI - Mischgebiet und im übrigen Bereich in Richtung auf die Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn, WR - Reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise bildet die Festsetzung des WA - Allgemeines Wohngebiet im Bereich der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn eine andere Nutzung.

Die Festsetzung des WA - Allgemeinen Wohngebietes erfolgte wegen der Tangierung der Kölner Straße und Abgrenzung zum Gewerbebetrieb des MI - Mischgebietes um die Betriebsfähigkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes zu sichern.

Die für das restliche Plangebiet festgesetzte Nutzung als WR - Reines Wohngebiet soll dem angestrebten Charakter einer Bebauung mit Familienheimen gerecht werden und sicherstellen, daß störende Nutzungen dieses Gebiet nicht beeinträchtigen.

Für die vorhandene Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn wurde die Nutzung als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt um die Betriebsfähigkeit zu sichern.

Entsprechend wurden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

In WR - Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO

In WA - Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Im MI - Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Desweiteren wurde festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

In WR - Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO

In WA - Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme derer, die die Kölner Straße tangieren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Charakter als Baugebiet mit Familienheimen. Es dominieren die ein- und zweigeschossige Bauweise. Ausnahme bildet der Bereich der Kreuzung Kölner Straße, Pestalozziweg und Schillerstraße, wo eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen ist um dieser Kreuzung einen städtebaulichen Akzent zu verleihen.

Dem vorhandenen Gewerbebetrieb wurde zweigeschossige Bauweise zugewiesen, da erfahrungsgemäß eingeschossige Hallen in der Regel höher sind als 3,50 m. Auf § 17 Abs. 3 der BauNVO wird verwiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ist verglichen mit den Festsetzungen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO fast in allen Teilen unterschritten worden. Diese Unterschreitung erfolgte, weil es sich um Höchstwerte handelt und eine übermäßige Verdichtung vermieden werden soll.

4.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Zugelassen wurde überwiegend offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen, da diese für die Bebauung mit Familienheimen besonders charakteristisch sind.

Nur im MI - Mischgebiet und im WA - Allgemeinen Wohngebiet im Kreuzungsbereich Kölner Str., Pestalozziweg und Schillerstraße wurde geschlossene Bauweise festgesetzt. Im erstgenannten Falle aus Gründen der Zweckmäßigkeit, im letztgenannten Falle weil nur durch diese geschlossene Bauweise der erwünschte städtebauliche Akzent erreicht werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuzengen.

4.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Vorgartenbereich Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallbehältern nicht zugelassen. Damit soll die Einbeziehung gestalteter nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit in den Straßenraum einbezogen werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung des Baugebietes. Jeglicher Durchgangsverkehr ist unmöglich, da die beiden Erschließungsstraßen, der Brückenweg und die Straße Am Hollerbroch im Plangebiet keine Verbindung haben und jeweils mit Wendekreisen enden.

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbebetriebes erfolgt von der Kölner Straße und belastet somit die Erschließungsstraßen im Plangebiet nicht.

Fußläufige Verbindungen zu den beiden Schulzentren, zum Ortskern Rösrath und zur Wahner Heide sind vorhanden.

Parkflächen im Verlauf der Verkehrsflächen sind vorhanden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der gewählten Erschließung.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung von Grundstücken erfolgte dort, wo die besondere Lage und die Nutzung dieser Grundstücke einen unmittelbaren Anschluß an die Verkehrsflächen nicht erforderlich machen.

4.7 Herstellung der Baukörper der Verkehrsflächen

Die zur Herstellung der Baukörper notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 26 BBauG auf Privateigentum zulässig. Um die Herstellung der Baukörper sicherzustellen ist diese Festsetzung erforderlich.

4.8 Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 E

Zum Schutze der geplanten Wohnbebauung gegen Lärm gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz wurde entlang der Kölner Straße ein ca. 3,00 m hoher Erdwall vorgesehen. Die Böschungen dieses Erdwalles haben ein Steigungsverhältnis 1 : 2, so daß diese ganzflächig mit Bodendeckern und mit niedrigen Gehölzern bepflanzt werden sollen.

Wegen der an der Kölner Straße vorhandenen Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb konnte dieser Schallschutzwall nicht auf der ganzen Länge der Kölner Str. durchgeführt werden.

Lärmschutzmaßnahmen zur Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn sind nicht erforderlich, da sich diese im Einschnitt befindet.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen konnten aus wirtschaftlichen Erwägungen und wegen der vorhandenen Bebauung nicht eingeplant werden.

4.9 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Versorgungsflächen für die Trafostation fest, die durch die Standortvorgabe des Versorgungsträgers der RWE begründet ist.

5. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird kurzfristig verwirklicht. Maßnahmen im Sinne der §§ 39b bis 39e (Bau- und Pflanzgebote, Nutzungsgebote, Abbruchgebote, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so beabsichtigt die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39b bis 39e BBauG anzuordnen.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN - SOZIALPLAN

Nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, so wird die Gemeinde Rösrath gemäß § 13a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. BODENORDNUNG

Im Bebauungsplan sollen die Grundstücke durch eine private Bodenordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden. Sollte es sich jedoch herausstellen, daß die private Bodenordnung nicht durchführbar ist, so wird die Gemeinde Rösrath die gesetzliche Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BBauG anordnen.

8. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG UND FINANZIERUNG

Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Bürgersteige, Straßenbegleitgrün, Parkflächen sowie verkehrsberuhigte Zonen) einschl. Brückenweg und Straße Am Hollerbroch ca. 6.280 qm x DM 25,--	=	DM	157.000,--
Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen einschl. Brückenweg und Straße Am Hollerbroch		DM	1.061.000,--
Kosten für die Herstellung der Kanalisation im Mischsystem einschl. der Straßenentwässerung einschl. Brückenweg und Straße Am Hollerbroch		DM	463.000,--
Kosten für den Grunderwerb der Grünflächen (Kinderspielplatz und Schallschutzwall) ca. 4.740 qm x DM 25,--	=	DM	118.500,--
Kosten für die Herstellung gemäß den Festsetzungen des Kinderspielplatzplanes der Gemeinde Rösrath		DM	45.000,--
Kosten für die Herstellung und Anpflanzung des Schallschutzwalles		DM	30.000,--
Kosten für die Straßenbeleuchtung (Freibeträge sind abgezogen)		DM	12.000,--
Kosten für die Wasserversorgung		DM	150.000,--
Überschlägig ermittelte Gesamtkosten:		ca. DM	2.036.500,--

=====

Von den überschlägig ermittelten Gesamtkosten haben die Grundeigentümer nach Maßgabe der bestehenden Satzungen der Gemeinde Rösrath Beiträge aufzubringen.

Der von der Gemeinde Rösrath gemäß § 129 Abs.1 BBauG aufzubringende zehnpromzentige Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sowie durch Anliegerbeiträge nicht einbringbare Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch den Gemeindehaushalt finanziert.

Rösrath, den 15.6.1982

Der Gemeindedirektor

Manippert
(Schiffbauer)

Gesehen!

Köln, den 07.02.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Reine