



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

stadt
RÖSRATH

Stadt Rösrath

Bebauungsplan Nr. 80

„Friedensstraße“

Begründung

Stand 03/2006

Inhalt

1. Planaufstellung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsanlass / Planungsziele	3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5. Gestalterische Festsetzungen	4
5.1 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern	5
5.2 Dachöffnungen und Dachneigung	5
5.3 Dachdeckung und Dachaufbauten	5
5.4 Fenster	6
5.5 Türen und Eingangsbereiche	6
5.6 Fassaden	6
5.7 Außenanlagen	7
5.8 Stellplätze und Carports	7
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
8. Erschließung, Verkehrsflächen	8
9. Grün- und Freiflächenplanung	8
10. Bodenordnerische Maßnahmen	9
11. Altlasten	9
12. Kennzeichnung von Flächen, die durch bestehende Gemengelagen vorbekannt sind	9
13. Flächenbilanz	10

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 08.12.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 „Friedensstraße“ getroffen. Aufstellung und Ort sowie Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 10.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 28.05.2004 statt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 11.10.2004 bis einschließlich 12.11.2004 statt.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in Erfassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.7.2002;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990;
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der ab 1. Januar 2000 geltenden Fassung.

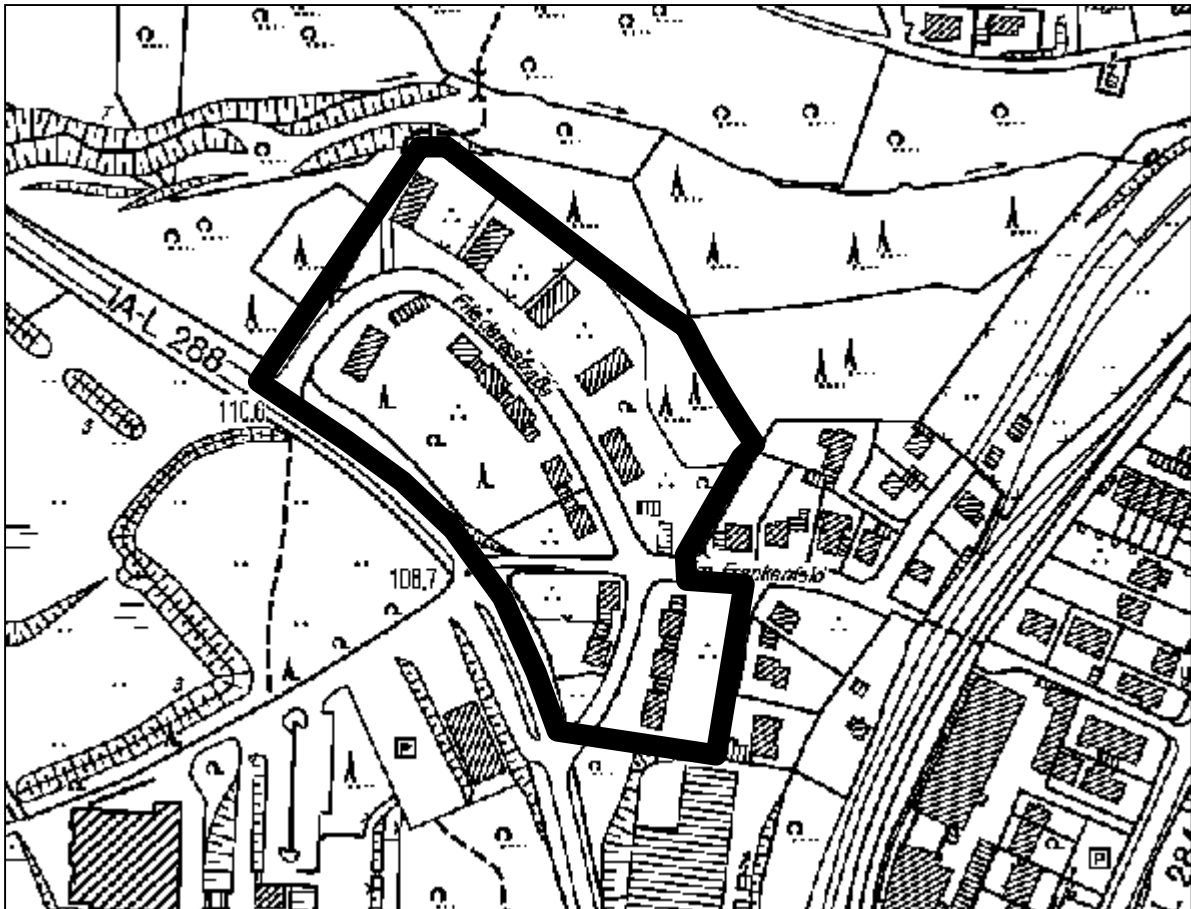
Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Wohnsiedlung, die bis 2004 von den belgischen Streitkräften genutzt worden ist. Diese Siedlung befindet sich im Ortsteil Rösrath in unmittelbarer Nähe zum Schul- und Sportzentrum Freiherr-vom-Stein.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Bebauung beiderseits der Friedensstraße zwischen den beiden Einmündungen an der Bensberger Straße.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte ohne Maßstab

© RBK-Katasteramt

3. Planungsanlass / Planungsziele

Die ehemalige Siedlung von belgischen Streitkräften an der Friedensstraße steht (bei Planaufstellung) nach deren Abzug zu Beginn des Jahres 2004 bis auf ein bereits verkauftes Gebäude leer. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Besitz des Bundesvermögensamtes (heute BIMA). Nach Aussage des Bundesvermögensamtes werden die Grundstücke mit Bebauung einzeln zum Verkauf angeboten. Das Wohngebiet an der Friedensstraße ist von seiner Nutzungsstruktur, seinem optischen Erscheinungsbild und seiner Grundsubstanz von großer Einheitlichkeit und Stringenz geprägt. Dies gilt es auch bei einer zukünftigen Sanierung zu beachten. Die Homogenität der Wohnsiedlung soll erhalten bleiben und auch bei anstehenden Besitzerwechseln festgeschrieben werden.

Vorrangig sollen die vorhandenen Wohngebäude in der heute noch vorzufindenden, ursprünglichen Kubatur erhalten bleiben.

Damit die Stadt ein Instrument der städteplanerischen Steuerungsmöglichkeit für diese intakte und charaktervolle Wohnsiedlung hat und somit die kommunale Planungshoheit behält, wurde der Bebauungsplan Nr. 80 „Friedensstraße“ aufgestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Siedlungsstruktur erhalten. Modernisierung und Sanierung sollen in diesem Wohngebiet vor Abriss und Neubau stehen. An- und Ausbauten sollen in festgesetzten Maßen erlaubt sein.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die bestehenden Gebäude im Bestand nach Art und Maß gesichert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die max. Grundflächenzahl wird gem. §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend auf II festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen und das Satteldach beruhen auf den Firsthöhen sowie der Dachform der bestehenden Gebäude. Diese Firsthöhen und die Dachform und -neigungen müssen auch bei einem Neubau beibehalten bleiben, damit sich ein neues Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügt.

Um den Charakter des Wohngebietes zu sichern, sind die Ausnahmen gem. § 4 (1) i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

Durch die umfangreichen Gestaltungsfestsetzungen soll der bestehende Charakter dieser durch große Einheitlichkeit und Stringenz geprägte Siedlung erhalten bleiben. Die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude soll für die zukünftigen Besitzer insofern gesteuert werden, dass vor allem die zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten und Dachflächen gestalterischen Grundsätzen unterliegen, die bei Modernisierung, Sanierung sowie bei An- und Umbauten beachtet werden müssen. Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen können im Einzelfall in geringem Maß zugelassen werden, sofern der prägende Charakter der bestehenden Siedlung gewahrt bleibt.

Detaillierte Festsetzungen zu den einzelnen Gestaltungselementen werden nachfolgend getroffen.

5.1 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten und Dachflächen im Hinblick auf sichtbare Gestaltungselemente identisch sein bei Farbgebung, Materialwahl, Größe und Anzahl. Dies trifft insbesondere die Gestaltungselemente Fenster, Fassaden, Dachöffnungen, Dachdeckung und Einfriedungen.

5.2 Dachöffnungen und Dachneigung

Bei den Einzelgebäuden, die traufständig zur Friedensstraße ausgerichtet sind, sind jeweils straßenseitig max. zwei Dachflächenfenster mit einer Einzelgröße von max. 1,5 qm zulässig, wenn sie sich in die vorhandenen senkrechten Fensterachsen einfügen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Bei den Einzelgebäuden, die giebelständig zur Friedensstraße ausgerichtet sind, sind Dachflächenfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte grundsätzlich erlaubt. Sie müssen sich jedoch in die vorhandenen senkrechten Fensterachsen einfügen.

Die vorhandene Dachneigung, die vorhandene Firstrichtung und die vorhandene Firsthöhe dürfen auch bei Abriss und Neubau von Gebäuden nicht verändert bzw. müssen wiederhergestellt werden.

5.3 Dachdeckung und Dachaufbauten

Die Dachflächen sind in dunkelbraunen, einheitlichen Farbtönen einzudecken. Die Dacheindeckung darf nicht glänzend oder eloxiert sein.

Je Gebäude, bei Doppel- oder Reihenhäusern je Gebäudeeinheit, ist nur ein Farbton zulässig.

Je Wohneinheit ist max. eine Satellitenempfangsanlage und max. eine Antennenanlage zulässig. Die Empfangsanlagen dürfen nur im Dachbereich installiert werden. Das Anbringen von Empfangsanlagen an der Fassade ist unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen nur im Dachbereich installiert werden und müssen sich der vorhandenen Dachneigung anpassen.

5.4 Fenster

Die bestehenden Fensteröffnungen in der Fassade der zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten - mit Ausnahme des kleinen Fensters der Nasszelle - dürfen nicht vergrößert oder verkleinert werden. Eine Erhöhung der Fensterzahl ist in dieser Fassade unzulässig. Die bestehenden Fensterachsen müssen generell erhalten bleiben.

Die Fensterrahmen dürfen nur mit einem weißen Anstrich ausgeführt werden.

Das Anbringen von Fenstergittern o.ä. in der Fassade der zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten, ist nicht zulässig.

5.5 Türen und Eingangsbereiche

Die Vergrößerung der Türöffnung sowie die Herstellung einer neuen oder weiteren Türöffnung ist in der Fassade der zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten nicht zulässig.

Eingangsbereiche dürfen mit einer Überdachung, Windfang o.ä. versehen werden, wenn die max. Ausmaße (2,0 m Breite, 3,0 m Höhe –über Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden- und 1,5 m Tiefe) nicht überschritten werden. Die Gestaltung der Überdachung muss in Material, Form und Farbe der Eingangstür entsprechen.

5.6 Fassaden

Die Fassaden dürfen ausschließlich mit einem Putz versehen werden.

Fassadenverblendungen mit Klinker, Vormauerziegeln, Metall, Plastik, Holz, etc. sind –auch wenn sie nur in Teilen vorgesehen sind- nicht zulässig. Die Putzfassaden dürfen nur in einem hellen Farbton gestrichen werden. Fenster- und Türleibungen sowie der Gebäudesockel dürfen dabei in der gleichen Farbgebung mit einem dunkleren Farbton als die Gesamtfassade gestrichen werden. Die Farbgebung von Fenster-, Türleibung und Gebäudesockel muss identisch sein. Bei den Fassaden muss in bezug auf Farbe und Material eine identische Gestaltung bei Doppel- und Reihenhäusern hergestellt werden.

Rollladen, Rollladenkästen und Fensterläden sind zulässig, wenn Sie sich farblich in die Fassadengestaltung eingliedern. Dabei müssen sie in der gleichen Farbe oder in einem ähnlichen Farbton wie die Gesamtfassade oder in der Farbe der Fensterleibungen gestrichen sein.

5.7 Außenanlagen

Die Gestaltung der Vorgärten in dem im Bebauungsplan markierten Bereich soll offen und transparent ausgeführt und gärtnerisch gestaltet werden. Eine Versiegelung der markierten Vorgartenbereiche zu mehr als 25 % ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen dort nur entlang der Grundstücksgrenze in Form von Hecken, Pflanzungen oder in Holz ausgeführt werden, deren Höhe max. 0,5 m beträgt. Bei Hecken und Pflanzungen ist durch regelmäßigen Rückschnitt die max. Höhe beizubehalten. Einfriedungen aus Holz dürfen farblich nur in Naturtönen ausgeführt werden.

Müllcontainer dürfen nur an den im Plan festgesetzten Standorten für Nebenanlagen untergebracht werden. Diese Standorte sind mit einer Hecke, einer Bepflanzung oder einem Holzzaun blickdicht einzufassen.

5.8 Stellplätze und Carports

Bodenbeläge für Stellplätze und Carports müssen in grauen Farbtönen ausgeführt werden. Überdachungen für Stellplätze (Carports) müssen aus Holz in Naturtönen ausgeführt werden.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der bestehenden Baustruktur wird die Bauweise als geschlossen festgesetzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen werden an den bestehenden Gebäuden Anbaumöglichkeiten geschaffen. Um eine einheitliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten sind diese Anbaumöglichkeiten im Umfang beschränkt und an städteplanerisch sinnvollen Bereichen angeordnet.

Anbauten an Gebäude oder Gebäudeteilen sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen auch im Falle eines Neubaus ist nicht zulässig. Die Höhe der Anbauten richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung. Sie sind so gewählt, dass sich der Anbau städtebaulich dem Hauptgebäude unterordnet. Die festgesetzte Fußbodenhöhe richtet sich nach dem Aufmaß der vorhandenen Gebäude. Im Falle eines Neubaus sind die Fußbodenhöhen und Firshöhen wieder herzustellen. Auf diese Weise kann sich auch ein Neubau im Zusammenhang mit den gestalterischen Festsetzungen in die bestehende Siedlung einfügen.

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen) sind nur auf der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze auf Garageneinfahrten dürfen nicht mit einem Carport oder einer ähnlichen Überdachung versehen werden. Auf diese Weise kann die optisch einheitliche Abfolge der Kettenhäuser erhalten bleiben.

8. Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung ist über die vorhandene Straße gesichert. In der Friedensstraße sind alle technischen Erschließungen vorhanden.

Die Friedensstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verlängerung der Straße Im Frankenfeld bis zur Bensberger Straße wird als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese Wegebeziehung dient insbesondere als Schulweg zum Schulzentrum Freiherr-vom-Stein.

9. Grün- und Freiflächenplanung

Zur Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der Festsetzungen und Aussagen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet und an das im Biotopkataster geführte Biotop „BK 5009-033“ an. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Flurstücksgrenzen orientiert, befindet sich im Nordosten ein Teilgebiet des Bebauungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Diese Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend als Wald mit der überlagernden Darstellung als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Die bestehende Gartenstruktur mit einigen Einzelbäumen wird erhalten bleiben. Die überbaubaren Flächen beinhalten nur den heutigen Gebäudebestand mit einigen Erweiterungsmöglichkeiten, die bereits heute überwiegend versiegelt sind.

Eine UVP oder eine Vorprüfung gem. UVPG ist für den Bebauungsplan Nr. 80 entbehrlich, da der Geltungsbereich vor der Aufstellung nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen war.

10. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke, auf denen allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist, befinden sich mit einer Ausnahme im Besitz des Bundesvermögensamtes. Die Grundstücke werden einzeln ausparzelliert und sollen dann an die zukünftigen Eigentümer weiterverkauft werden. Das Grundstück, welches sich bereits heute im Privatbesitz befindet, ist ausparzelliert und vermessen worden.

Die Flächen, auf denen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wurden, sind bereits durch bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen belastet. Bei der Entsorgungsleitung nordöstlich der Friedensstraße handelt es sich um einen gemeinsamen Hausanschluss (kein öffentlicher Kanal). Das Leitungsrecht gilt hier zugunsten der Eigentümer untereinander, sonst zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

12. Kennzeichnung von Flächen, die durch bestehende Gemengelagen vorbelastet sind

Die gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan befinden sich nach Auskunft des staatlichen Umweltamtes im Einwirkungsbereich des benachbarten metall- und holzverarbeitenden Gewerbebetriebes, der nach Abstandserlass NW eine räumliche Trennung bei Neuplanungen von min. 100 m erfordert. Die Arbeitsprozesse sind mit Geruchsemissionen verbunden, die auf Grund fehlender Abstände und in Abhängigkeit der Windrichtung wahrgenommen werden können. Auch sind Lärmimmissionen aus dem Produktionsbereich im Wohngebiet zu erwarten. Bei der vorliegenden Gemengelage gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei dies nicht zur Einschränkung der emittierenden Nutzung, sondern zu einer respektierenden Duldungspflicht derer führt, die in der Nähe wohnen.

Unzumutbare Belästigungen durch Gewerbelärm und Geruchsmissionen des holz- und metallverarbeitenden Betriebes können bei bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage und Einhaltung des Standes der Emissionsminderungstechnik im Plangebiet ausgeschlossen werden.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	19.874,9 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	3.165,1 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	<u>389,9 qm</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplans	23.429,9 qm