



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Dachform

FD Flachdach

max. Fh Maximale Firsthöhe über Normal Null

a Abweichende Bauweise (>50m)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Bahnanlagen

gewidmete Bahnflächen

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Park & Ride Anlage

Zweckbestimmung Busbahnhof

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmpegelbereich IV

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 "Bahnhof Rösraht" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Trägerbeteiligung
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösraht hat den Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht nach Prüfung der Anregungen gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lageplanskatasters 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bergisch-Gladbach, den (Siegel) Katasteramt Bergisch-Gladbach

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Grünordnerische Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

1.1 Pflanzung eines standorttypischen, baumheckenartigen Gehölzstreifen

In den Seitenflächen zwischen Bahnhof / Öffentlicher Parkpalette und der Hauptstr. ist eine Baumreihe (10 Großbäume) zu pflanzen. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes und zur Abschirmung der Straße gegenüber dem Bahnhofsbereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann von den Bäumen aufgenommen und verwertet werden.

1.2 Pflanzungen von schmalkronigen Einzelbäumen

Die P&R-Anlage soll durch die Pflanzung von 15 Einzelbäumen durchgrünt werden. Durch die räumliche Restriktion (Freiraum für Gleisanlagen) sind schmalkronige, mittelhohe Bäume zu pflanzen. Im südlichen Bereich ist ein weiterer Baum zu pflanzen.

1.3 Anlage von öffentlicher Grünfläche, Straßenbegleitgrün

Die Böschungsbereiche innerhalb der Verkehrsflächen des Busbahnhofes sind als Straßenbegleitgrün anzulegen. Zur Einsaat ist eine Landschaftsraumschneidung zu verwenden. Einsaatmenge 20-25g/qm.

2. Ausgleichsmaßnahmen angrenzend zum Plangebiet

2.1 Pflanzung einer Baumreihe, standorttypisch

Im Bereich zwischen der Benschberger Straße und dem Gleis 2 sind entlang der Straße 10 standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen.

2.2 Pflanzung eines standortgerechten Gebüsches

Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5 - 2 qm Fläche eine der Pflanzen der Pflanzliste (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zu setzen.

2.3 Anlage von Grasflächen

In den Böschungsbereichen entlang des geplanten Fußweges ist eine geeignete Grasfurfur einzusähen.

2.4 Pflanzung von Ziergesträuch

Im Bereich des Fußweges ist die Grüninsel im Bereich der Rampe mit Ziergesträuch zu bepflanzen.

2.5 Aufwertung eines standorttypischen Laubmischwaldes

Der im Ausgleichsflächenplan dargestellte Fichtenbestand wird geräumt und als standorttypischer Laubmischwald aufgefördert.

3. Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und die Ausgleichsmaßnahme 2.5 sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen. Notwendige Pflanzarbeiten sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme zur Rampenanlage wird das dortige Gelände neu modelliert und steht dann für die Ausgleichsmaßnahmen 2.1 - 2.4 zur Verfügung.

Schnitt A - a



Übersicht

Maßstab 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 75.1

Bahnhof Rösraht

Entwurf

Ortsteil Rösraht Stand: 03/2006

Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1

In den Mischgebieten MI 1, 2 und 5 wird gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass bei gewerblicher Nutzung der Grundstücke die offene Lagerfläche max. 25 % Flächenanteil am Gesamtgrundstück betragen darf.

2. Nebenanlagen

Im MI 3 dürfen Stellplätze nur in der überbaubaren Fläche und auf den festgesetzten Stellplatzflächen eingerichtet werden. Im Bereich der festgesetzten Stellplätze dürfen keine Garagen, Carports, o.ä. errichtet werden.

3. Lärmpegelbereich

Für die Mischgebiete MI 1 bis 3 und 5 werden Lärmpegelbereiche IV (Maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) festgesetzt. In diesen Lärmpegelbereichen sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschallschirmung von Außenbauten gem. DIN 4109 Abs. 5 erfüllen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz z.B. durch Abschirmung aufgrund vorgelagerter Gebäude, nicht erforderlich ist.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als GFL 1 ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rösraht und der Stadtwerke Rösraht A/R festgesetzt. Als GFL 2 ist eine unterirdische Versorgungsartasse zu Gunsten der Bahn und zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen gem. BauO NRW

5. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Werbetafeln und/oder Werbeanlagen eine max. Größe von 2,0 qm je Werbetafel nicht überschreiten. Im MI 3 darf max. eine Werbetafel in einer Größe von max. 2,0 qm errichtet werden, die nicht an der Stelle der Leistung stattfindet im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell (auch größer als 2,0 qm) zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Passiver Schallschutz - Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz DschGNW hingewiesen.

3. Atlanten

Im Atlantenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist im Geltungsbereich eine Altlastverdachtsfläche eingetragen. An der L 284 befindet sich eine Tankstelle. Bei einer Entdeckung wurden Boden- und Feststoffproben genommen und untersucht. Das Konzentrationsniveau der gefundenen Kohlenwasserstoffe lässt nicht auf ein Ausmaß einer Gefährdung von Umwelt und Sachgütern schließen. Für den Fall, dass Baumaßnahmen oder Erdarbeiten geplant sind, ist eine fachgutachterliche Begleitung mit Entsorgungs-/Verwertungskonzept zu veranlassen. Nachweise über den Verbleib der Aushub-/Abbruchmasse sind der unteren Abfallbehörde in Form von Abfallbegleitschein bzw. Depotvermerk zu erbringen.

4. Denkmalpflege

Das Empfangsgebäude des Bahnhofs Rösraht mit Güterschuppen ist als bauliches Zeugnis für die Erschließung des Bergischen Landes durch die Eisenbahn bedeutsam für die Geschichte der Menschen und für die Geschichte der Stadt Rösraht. Es ist in die Denkmalliste eingetragen und als Denkmal festgesetzt.

5. Gewidmete Bahnflächen

Im Bebauungsplan befinden sich zwei Flächen, die weiterhin eine Widmung als Bahnflächen beinhalten, jedoch nicht als Bahnflächen festgesetzt werden. Wartungs- und Sicherungsarbeiten an den Leitungen sind auf den in den B-Plan nachrichtlich übernommenen gewidmeten Flächen durch den Flächeneigentümer zulässig.