

**Teil B:** Textliche Festsetzungen

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO

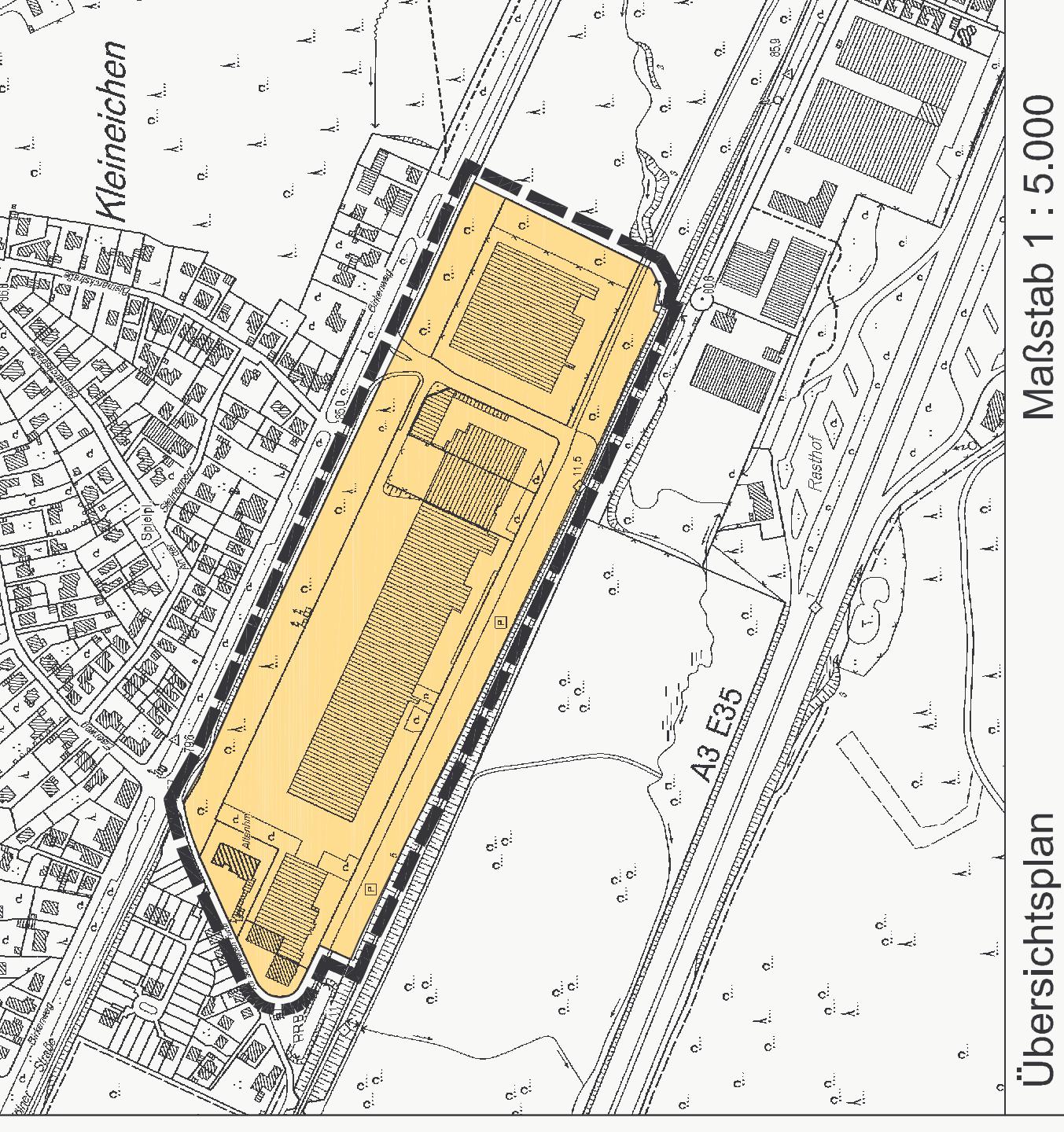
- | 1.1.1.1 Sondergebiet- SO 1 (Möbelmarkt):<br>Gemäß § 11 Abs. 1 und 2, Satz 1 BauNVO dient das SO 1 der Unterbringung eines Möbelmarktes.<br>Zulässig sind:<br>- Möbelmarkt mit den nachstehenden Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen:<br>Die maximale Verkaufsfläche des Möbelmarktes wird auf 40.000 qm festgesetzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt: | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kernsortiment:</th><th>Insgesamt max.</th><th>Wirtschaftsziffer (2008)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Möbel, Einrichtungsgegenstände</td><td>40.000 qm<br/>2.500 qm</td><td>47.59</td></tr> <tr> <td>Randsortimente:</td><td>Insgesamt max.</td><td></td></tr> <tr> <td>Davon sind zulässig:</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Glas, Porzellan, Keramik</td><td>max. 450 qm</td><td>aus 47.59.2</td></tr> <tr> <td>Haushaltswaren</td><td>max. 450 qm</td><td>aus 47.59.2</td></tr> <tr> <td>Haus- und Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen</td><td>max. 640 qm</td><td>aus 47.51 / 47.53</td></tr> <tr> <td>Bilder, Bilderrahmen</td><td>max. 370 qm</td><td>aus 47.78.3</td></tr> <tr> <td>Bettwäsche</td><td>max. 340 qm</td><td>aus 47.51</td></tr> <tr> <td>Elektrokleingeräte</td><td>max. 160 qm</td><td>aus 47.54</td></tr> <tr> <td>Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen</td><td>max. 410 qm</td><td>aus 47.62.2 / 47.78.2 / 47.78.9</td></tr> <tr> <td>Babyzubehör</td><td>max. 330 qm</td><td>aus 47.65 / 47.75</td></tr> </tbody> </table> <p>Ohne Anrechnung auf die vorgenannten Flächen für Randsortimente kann das Sortiment durch weitere nicht zentrenrelevante Warengruppen als Randsortiment bei Einhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden.</p> <p>Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Größenordnung von 25 qm zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zugehörige Gastronomieeinrichtungen</li> <li>- Lagerflächen</li> <li>- Waren- Abhollager</li> <li>- Verwaltungsgebäude</li> </ul>  | Kernsortiment:                  | Insgesamt max. | Wirtschaftsziffer (2008) | Möbel, Einrichtungsgegenstände | 40.000 qm<br>2.500 qm | 47.59 | Randsortimente: | Insgesamt max. |  | Davon sind zulässig: |  |  | Glas, Porzellan, Keramik | max. 450 qm | aus 47.59.2 | Haushaltswaren | max. 450 qm | aus 47.59.2 | Haus- und Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen | max. 640 qm | aus 47.51 / 47.53 | Bilder, Bilderrahmen | max. 370 qm | aus 47.78.3 | Bettwäsche | max. 340 qm | aus 47.51 | Elektrokleingeräte | max. 160 qm | aus 47.54 | Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen | max. 410 qm | aus 47.62.2 / 47.78.2 / 47.78.9 | Babyzubehör | max. 330 qm | aus 47.65 / 47.75 |
|--|--|---------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-----------------|----------------|--|----------------------|--|--|--------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|-------------|---|-------------|-------------------|----------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-----------|--------------------|-------------|-----------|------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------------|
| Kernsortiment:   | Insgesamt max.   | Wirtschaftsziffer (2008)        |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Möbel, Einrichtungsgegenstände   | 40.000 qm<br>2.500 qm  | 47.59                           |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Randsortimente:  | Insgesamt max.   |                                 |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Davon sind zulässig:   |  |                                 |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Glas, Porzellan, Keramik   | max. 450 qm  | aus 47.59.2                     |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Haushaltswaren   | max. 450 qm  | aus 47.59.2                     |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Haus- und Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen  | max. 640 qm  | aus 47.51 / 47.53               |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Bilder, Bilderrahmen   | max. 370 qm  | aus 47.78.3                     |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Bettwäsche   | max. 340 qm  | aus 47.51                       |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Elektrokleingeräte   | max. 160 qm  | aus 47.54                       |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen   | max. 410 qm  | aus 47.62.2 / 47.78.2 / 47.78.9 |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Babyzubehör  | max. 330 qm  | aus 47.65 / 47.75               |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |
| Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind mindestens 15 % im Mischgebiet, mindestens 40 % der Grundstücksfächern mit einer strukturreichen Mischvegetation aus auf den Standort abgestimmten Laubbäumen (davon maximal 10 % Nadelhölzer zulässig) und Sträuchern, bodendeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begrünen.   | <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen.</p> <h3>7.2 Dachbegrünung</h3> <p>Die Begrünungen sind gemäß den aktuellen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege Dachbegrünungen sowie von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“ oder gleichwertig auszuführen.</p> <p>Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sowie solarenergetische Anlagen sind hier von ausgenommen.</p> <p>Externe Ausgleichsflächen:<br/>Das verbleibende Kompressionsdefizit von 35.238 BW wird über das interkommunale Ökokonto „Agger-Sülz“ ausgeglichen. Im Rahmen des Interkommunalen Ökokontos ist vorgesehen, Maßnahmen zu naturnahen Entwicklung der Auenbereiche von Agger und Sülz umzusetzen</p> <h3>7.3 Sondergebiet - SO1</h3> <p>Für die im Plan mit <b>M 1</b> gekennzeichnete Fläche gilt:<br/>Je 500 qm Fläche ist mindestens<br/>- 1 Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammmfang 18 - 20 cm;<br/>- 2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammmfang 16 - 18 cm;<br/>- 5 Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm<br/>- 200 Sträucher, VSTR 100 - 150 cm</p> <p>Mindestens 70 % der Fläche sind zu begrünen.<br/>In der im Plan mit <b>M 2</b> gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 30 großkrönigen Laubbäumen, 1. Ordnung, Hochstamm, Stammmfang 18 - 20 cm, jeweils in begrünter Baumscheibe von mindestens 9 qm zu pflanzen. Die Laubbäume sind gemessen von der Stammmitte in einem Abstand von mindestens 150 cm zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.</p> |                                 |                |                          |                                |                       |       |                 |                |  |                      |  |  |                          |             |             |                |             |             |   |             |                   |                      |             |             |            |             |           |                    |             |           |                                    |             |                                 |             |             |                   |



**Städtebauliche Auslegung** Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis .....

**RÖSRATH**



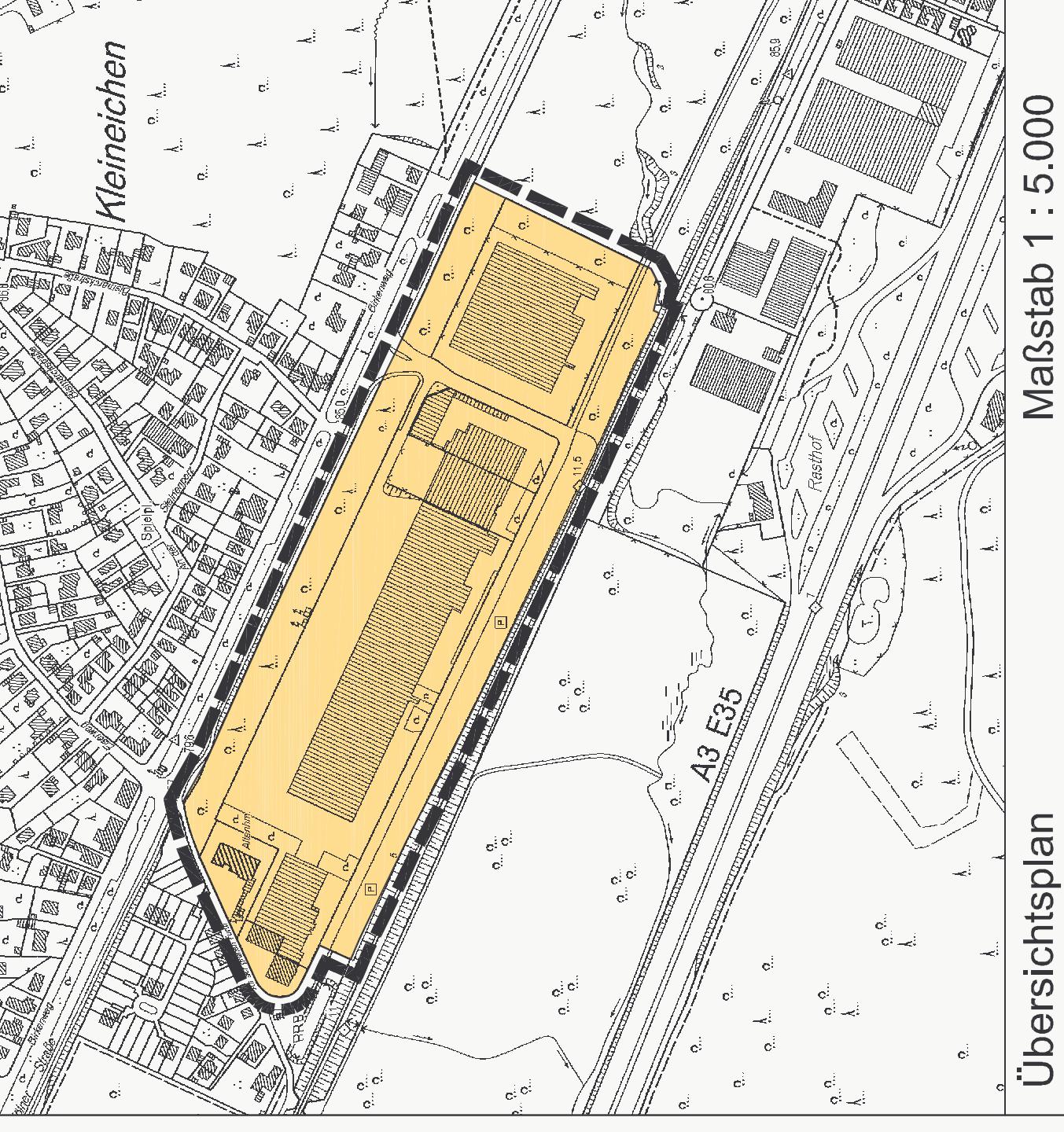
# Bebauungsplan Nr. 103

---

Stand: April 2011  
Bearbeitung: FB 4 / fu

tsgrundlagen  
gesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414),  
geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585)

# RÖSRATH

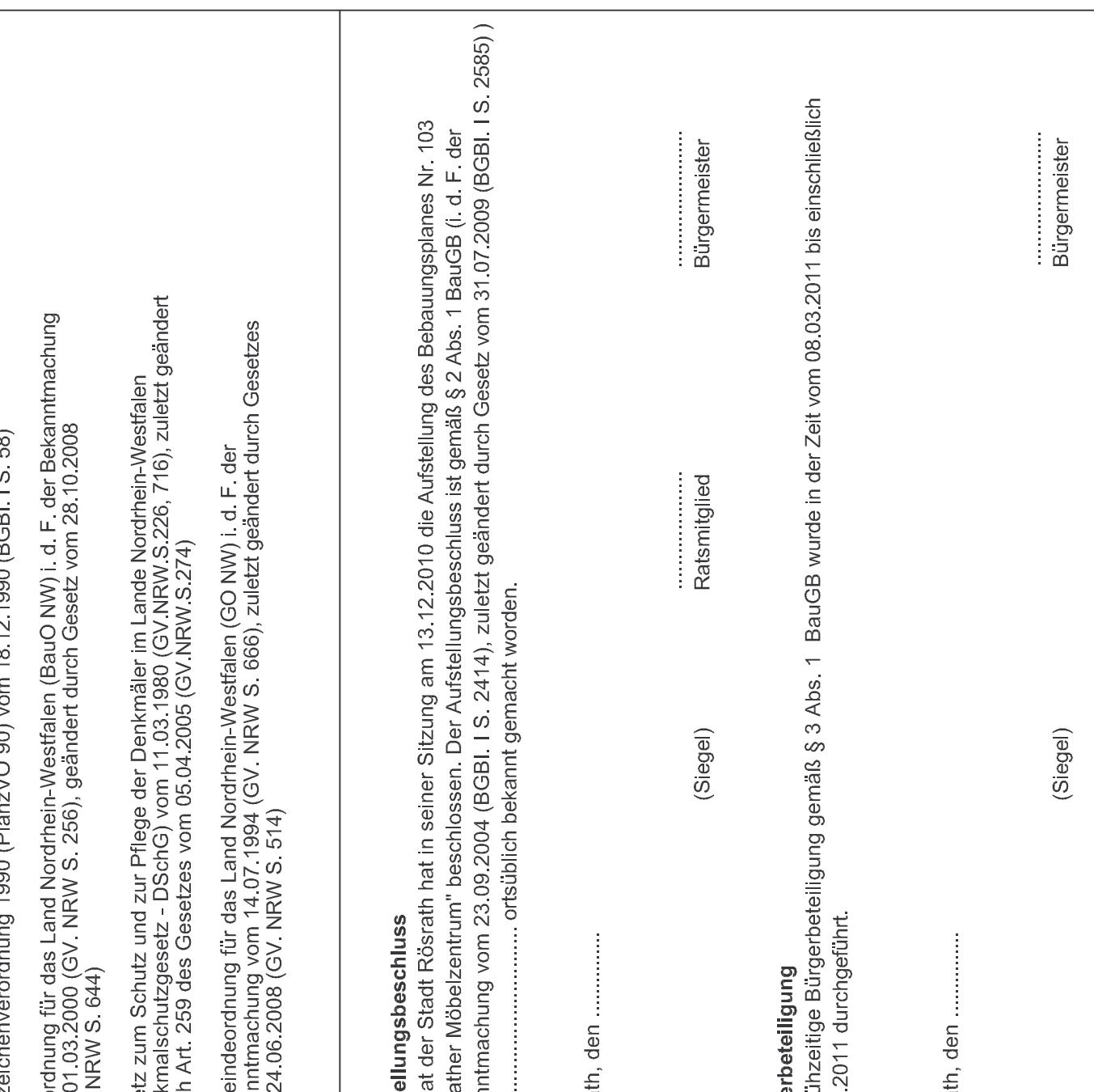


# Bebauungsplan Nr. 103

---

Stand: April 2011  
Bearbeitung: FB 4 / fu

nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - BauRÖG) vom 01.01.1998



<p><b>Bebauungsplan Nr. 10</b></p> <p>©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2011</p> <p>Innenhalb des Plangebiets gilt Lärmpiegelbereich III, sofern sich nicht aus der Flanzzeichnung strengere Festsetzungen ergeben.</p>
<p><b>Bedenkbeteiligung</b></p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpiegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren eine Nachvollnahme einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p>

<b>Rösrather Möbelzentrum</b>	Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz.V 90 entspricht. ( Stand Oktober 2010 )
<b>1. Bodendenkmalpflege</b>	schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.
<b>2. Altlasten</b>	Bei Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NW) hingewiesen.
<b>3. Passiver Schallschutz</b>	Im Gefügebereich des Bebauungsplanes Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum" sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/-verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzugeben.) ..... Bürgermeister (Siegel)
<b>Stand: April 2011</b>	Öffentl. best. Verm. Ing. Rösrath, den .....
<b>Bearbeitung: FB 4 / fu</b>	Maßstab 1 : 1.000 .....