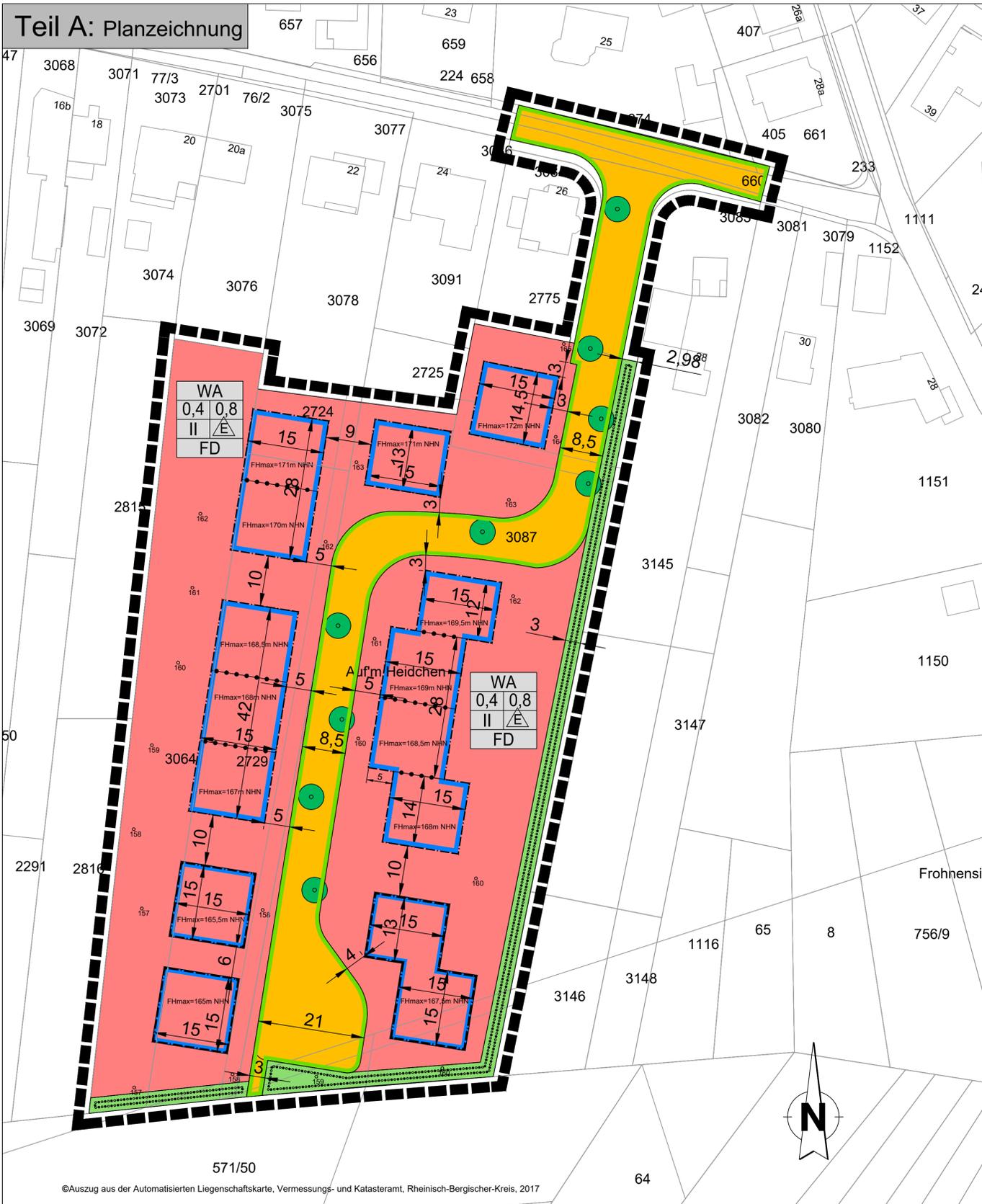


Teil A: Planzeichnung



Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Heidchenwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 124 "Heidchenwiese" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 25.04.2019 bis 26.05.2019 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

Behördenbeteiligung
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung
 Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den des Bebauungsplanes Nr. 124 öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 mit der Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplans Nr. 124 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeisterin

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 124 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 124 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

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

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

Übereinstimmungserklärung
 Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 124 "Heidchenwiese" als Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (I und 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.06.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

Planunterlage
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 2017). 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.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
II E	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	Verhältnis überbaubarer Flächen zur Grundstücksfläche
	Verhältnis überbaubarer Flächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	nur Einzelhäuser
	Flachdach

FHmax Maximale Firsthöhe über Normalhöhennull

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 Abs. 1 Nr. 15 und (6) BauGB)

9. Private Grünflächen

13.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1), Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2 Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (hier: Hecke)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

162 Geländehöhen laut Vermessung in NHN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Für die ausgewiesenen Bebauungsflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 BauNVO)

3.1 Auf allen Dachflächen sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen zulässig.

3.2 Die maximal zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull und sind in der Planurkunde für jedes Baufenster festgesetzt. Maßgebender Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion. Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um ein erforderliches Maß überschreiten.

3.3 Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der WA-Fläche nachzuweisen sind. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carpors). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garageneinfahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig.

3.4 Je Wohngebäude ist eine Zisterne zur Regenwasserspeicherung mit min. 500 Liter Fassungsvermögen nachzuweisen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Altlastenverdachtsflächen, Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht 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 anzuzeigen.

Bei Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

4.2 Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz. Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

4.3 Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone/ geologischen Untergrundklasse 0/R zuzuordnen ist.

4.4 Bei Starkregenereignissen (>Tn30a) kann es aufgrund der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Hangneigung zu oberflächigen Abflüssen kommen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V1 - Schutz des Bodens/ Oberbodens (gesamtes Plangebiet)

Der anstehende Boden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen gem. DIN 18915 fachgerecht abzuschließen und zwischenzulagern. Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von Flächen, die gemäß der Planung als unversiegelte Flächen erhalten werden sollen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muß fachgerecht wiederverwendet bzw. deponiert werden.

V2 - Schutz und Erhaltung der Hainbuchen-Schnitthecke Die im östlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke ist während der Bauphase gem. DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

V3 - Bauzeitenregelung Die gesamte Bauzeit (Entfernung des Aufwuchses, Rodung von Gebüsch und Gehölzen) ist zulässig im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar. Sind aus Gründen des Baubetriebes zwingend Baufrüherungen zu anderen als den o. g. Zeitpunkten / Zeiträumen erforderlich, ist zuvor durch einen Ornithologen festzustellen, ob in der jeweiligen Brutzeit aktuelle Brutnester vorhanden sind. Wenn keine Brutnester festzustellen sind, kann die Bautätigkeit in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch im Zeitraum März bis August erfolgen.

B - Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

B1 - Anpflanzung von Straßenbäumen Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind insgesamt 9 Straßenbäume gem. Pflandarstellung und Auswahl aus nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind gem. B2 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste Laubbäume: (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Acer campestre 'Huiberts Eleganz' Feldahorn H., 3xv., 18/20
 Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche H., 3xv., 18/20

B2 - Begrünung der Straßenseitenflächen/Pflanzflächen Die südlich des Kirchwegs gelegenen Straßenseitenflächen sowie die Pflanzflächen zu Maßnahme B1 sind mit Bodendeckern/ Stauden gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste Bodendecker/ Stauden: (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Hypericum x moserianum Johanniskraut Büsche, 2xv., mTb, 30/40
 Alchemilla mollis Frauenmantel
 Geranium endressii Storchschnabel
 Geranium macrorrhizum Storchschnabel
 Lavandula angustifolia Lavendel

B3 - Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Privatgärten Im Bereich der geplanten Gartenflächen ist je Baugrundstück ein Laubbaum/ Solitärstrauch nach Auswahl aus nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste Laubbäume/ Solitärsträucher: (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Cornus mas Kornelkirsche H., 4xv., 16/18
 Corylus avellana Hasel Sol., 4xv., 200-250
 Fraxinus ornus Blumen-Esche H., 3xv., 16/18
 Malus sylvestris Holzapfel H., 3xv., 16/18
 Prunus padus Traubenkirsche H., 3xv., 16/18
 Salix caprea Salweide H., 3xv., 16/18

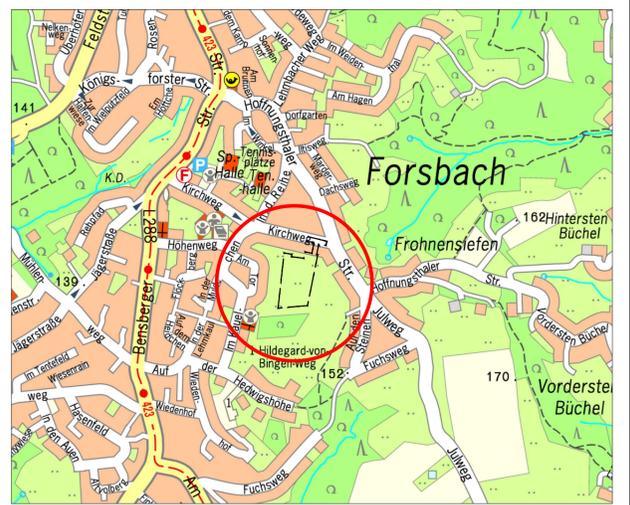
Obstbäume alter regionaler Kultursorten (H., 3xv., 16/18):
 Äpfel: Weißer Klarapfel, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, James Griewe, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterambur, Berlepsch
 Birnen: Köstliche von Cherneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Lieblich
 Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle
 Zwetschen: Hauszwetsche

B4 - Gärtnische Gestaltung der Vorgärten Die Vorgartenbereiche zwischen Straßenseitenfläche und der straßenseitigen Gebäudekante sind zu mind. 75% unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon unberührt bleiben die Zufahrten zur Garage und die erforderlichen Stellplätze.

B5 - Erweiterung der Hainbuchen-Schnitthecke Die im östlichen Plangebietsbereich vorhandene Hainbuchen-Schnitthecke (s. V2) ist gem. Pflandarstellung durch eine ein- bis mehrreihige Anpflanzung zu erweitern. Für die Anpflanzung zu verwenden sind Hainbuchen gem. BdB-Gütebestimmungen (Carpinus betulus, Heckenpflanzung, 2xv., m.B., 150-175, 4 Stck./ lfm). Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und als Schnitthecke zu pflegen.

B6 - Extensive Dachbegrünung der Flachdächer einschl. Garagen und Carports Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer von Gebäuden, Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (2008) zu 100% extensiv zu begrünen.

Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionserfüllung mit einem Abflussbeiwert < 0,2 ist eine 25cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Die Begrünung der Dächer ist zulässig unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) und mind. 30% Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfbalzen-Pflanzung) vorzunehmen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (z.B. Beseitigung aufkommender Gehölze).



©Digitale Stadtkarte, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2008

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 124 "Heidchenwiese"

Ortsteil Forsbach Stand: 03.2021
 Maßstab 1 : 1.000 Bearbeitung: FB 4 / fu