

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 1, Abs. 3, § 4 BauNVO
 - 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - z.B. 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. FH 7,75 m** Firsthöhe über Straße als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - W** Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Gehweg
 - H** Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fläche für ÖPNV (Bus-Haltestelle)
- HAUPTVERSORGUNG- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - Anschluss an vorhandenen Abwasserkanal
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Anpflanzung von Heckenstrukturen
 - Flächen zum Anpflanzen von Hecken- und Gebüschstrukturen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - z.B. F_{min} 500 m²** Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - Ga** Flächen für Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - z.B. -166,6** Oberkante Straßendecke (Meter über NN)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- NACHRICHTLICHE HINWEISE**
 - geplante Grenzen der Baugrundstücke
 - Straßenachse

SATZUNG DER STADT RÖSRATH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „VOR DEM KLOSTERHOF“

Grundlagen folgender Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der ab 01. Januar 1998 geltenden Fassung
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) 1990
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der ab 01. Juni 2000 geltenden Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen - LG NW) in der derzeit gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG NW) i.d. derzeit gült. Fassung

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet Gemarkung Lüghausen, Flur 1, Flurstück 339/5 (teilweise), 1058, 1420 (teilweise), 1480, 1515 (teilweise), 1530 und 1532, erlassen:

Teil A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500
Teil B: TEXT

VERFAHRENSVERMERKE:

- Am 28. Februar 2000 hat der Rat der Stadt Rösrath den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist der Beschluss am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rösrath, den Bürgermeister Ratsmitglied
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.2001 durchgeführt worden.
 Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.
 Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen.
 Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister Ratsmitglied
- Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rösrath in der derzeit gültigen Fassung, genehmigt mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom überein.
 Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Rösrath, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen gilt die Höhe der Oberkante / Straßendecke, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern ein Grundstück nur mit seiner Zufahrt unmittelbar an die Straße angrenzt, gilt die Höhe der Straßendecke, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hier besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 (1) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
 (2) Auf den privaten Grundstücken ist je 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 standortstypischer Laubbau zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume gepflanzt werden.
 (3) Mindestens 10 v.H. der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit standortstypischen Hecken zu bepflanzen. Zulässig sind Formhecken und /oder freie Heckenstrukturen in Form von Gebüsch. Die in Teil A festgesetzten Hecken sind dabei anzurechnen.
 (4) Gemauerte Grundstückseinfriedungen sind nur in Bereichen statisch erforderlicher Stützmauern zulässig.
- REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a LWG
 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauONW
 5.1 Fassaden
 Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
 5.2 Dächer
 (1) Dächer baulich zusammenhängender Gebäude dürfen nur mit einheitlicher Dachneigung und aus einheitlichem Material errichtet werden.
 (2) Flachdächer sind zu begrünen.
 5.3 Einfriedungen
 (1) Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, mit Ausnahme der unter 3 (4) genannten Anlagen, sind nur als Laubhecken oder als Zäune in Verbindung mit Laubhecken zulässig.
 5.4 Stellplätze für Abfallbehälter
 Vom öffentlichen Raum einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sind zu begrünen.

HINWEISE

- Schallschutz**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP) IV, dennoch sind sporadisch auftretende Belastungen durch Fluglärm nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, bei Errichtung der künftigen Wohnbebauung entsprechende Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen zu treffen, z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und/ oder anderen passiven Schallschutzmaßnahmen. Insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen sollte ein Innenpegel von 55 dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten werden.
- Bauschutzbereich / Verkehrsflughafen Köln-Bonn**
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn, 5,7 km entfernt vom Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Genehmigung bzw. der Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 170,00 m über NN.
- Landschaftsschutz**
 Auf Abschnitt 4.3 der Begründung sowie auf das Landschaftspflegische Fachgutachten (Anlage A zur Begründung) wird hingewiesen.
 Bei der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen bevorzugt standortgerechte, heimische Pflanzenarten / Gehölze der nachfolgenden Artenlisten Verwendung finden:
Artenliste A
 Standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
Artenliste B
 Standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m)
 Acer campestre Feldahorn
 Betula verrucosa Sandbirke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Populus tremula Espe
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
Artenliste C
 Standortgerechte und heimische Gehölze für Schnitthecken (stark beschnitene Formhecken) entlang der Grundstücksgrenzen
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Ligustrum vulgare Liguster
 Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Je laufender Meter sind 3 Pflanzen zu setzen.

Artenliste C

Standortgerechte und heimische Sträucher für Strauchhecken entlang der Grundstücksgrenzen (alternativ zu den stark beschnitene Formhecken)
 Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Ilex aquifolium Stechpalme, Hülse
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
 Rosa canina Hundrose
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa Trauben-Holunder
 Je 1,5 laufende Meter ist eine Pflanze zu setzen.

Artenliste D

Obstbäume
 - Apfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccamaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Ontario, Boskoop, Rheinscher Winterrambur, Berlepsch
 - Birne: Kostliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
 - Kirsche, Zwetsche: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche
 - Walnuss: Walnuss-Sämlinge

Artenliste E

Kletter- und Rankpflanzen zur Berankung von Gebäudesenkenflächen und zwischen den privaten Grundstücken errichteten Zäunen
 Clematis alpina Alpen-Waldrebe
 Clematis maximowicziana Oktober-Waldrebe
 Clematis montana „Rubens“ Anemonen-Waldrebe
 Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
 Hedera helix Gemeiner Efeu
 Hedera helix hibernica Großblättriger Efeu
 Hydrangea petiolaris Kletter- Hortensie
 Lonicera caprifolium Jelängerjeliaber
 Lonicera x heckrotii Feuer-Geißschlinge
 Lonicera henryi Immergrüne Geißschlinge
 Lonicera x tellmanniana Gold-Geißschlinge
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ Mauerwein, selbstklimmend
 Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Selbstklimmer
 Vitis rotifolia Chinesischer Blaugreen

(4) Regenwasserbewirtschaftung

Auf Abschnitt 4.2.4 der Begründung sowie auf das hydrogeologische Gutachten (Anlage C zur Begründung) wird hingewiesen.

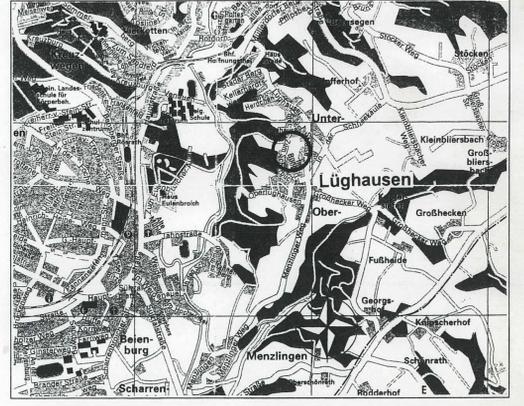
(5) Straßenverkehrsflächen

Auf Anlage B zur Begründung wird hingewiesen.

(6) Bodendenkmäler

Bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) NW hingewiesen.

STADT RÖSRATH



BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DER STADT RÖSRATH „VOR DEM KLOSTERHOF“

TEIL A: PLANZEICHNUNG MASSSTAB 1 : 500
TEIL B: TEXT

Erstellt im Auftrag der H + B Wohnbau GmbH, Oberlughausen 28, 51503 Rösrath
 Planverfasser: Büro für Architektur + Städtebau • Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz
 Reichenberger Str. 7 • 53604 Bad Honnef • Tel. 02224 - 94 09 93

Planungsstand: 05.09.2001
 Ergänzung: 20.12.2004

