

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

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.2. Reine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone

WR 0,4 1,2 III O	Art der baulichen Nutzung: WR=Reines Wohngebiet
GRZ II F A	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
WD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
	Dachform: WD=Walmdach
- Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 - Private Grünflächen
 - Erhaltung: Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Garagen
 - Tiefgarage
 - Schwimmbekken
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2010

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im WR 1 und WR 2 sind die nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im WR 2 wird die max. Firsthöhe beim Untergang des Denkmalschutzes auf 102 m NN festgesetzt.
Im WR 1 wird die max. Firsthöhe auf 100m NN bzw. 102m NN festgesetzt.
- Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im WR 2 sind darüber hinaus noch Flächen für Nebenanlagen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen "Schwimmbekken" darf ein nicht überdachtes Schwimmbekken errichtet werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anlage von Hausgärten: Die nach der Bebauung verbleibenden Freiflächen innerhalb des WR sowie die angrenzenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Die Gestaltung bleibt den zukünftigen Eigentümern überlassen. Terrassenflächen und sonstige Wegeflächen sollten in semiversiegelter Form angelegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann in die seitlichen Garten- und Gehölzflächen abgeleitet werden.
 - Notwendige Baumfällarbeiten sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durch zu führen.
 - Die Rodung des Hohlbaums (siehe Fachbeitrag) hat zwischen dem 1.10. und 31.10. zu erfolgen.
 - Zum Erhalt festgesetzte Gehölze sowie die Buche auf den Flurstück 3387 nördlich der Straßenverbreiterung sind gem. DIN 18920, ZTV-Baumpfleger, RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Um eine Störung potenzieller Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden, sollen unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Eine unnötige Beleuchtung des Bauhofes ist zu unterlassen.
 - Stellflächen für Abfallbehälter sind gegen Einsichtnahme von den Verkehrswegen abzuschirmen.
 - Das notwendige Einbringen von autochthonem Bodenmaterial (z.B. Sand) ist so gering wie möglich zu halten.
 - Ausblümmungen sind, soweit sie nicht zur Gefährdung der Erdeponie (mit Nachweis) zu verbringen.
 - Anfallendes Regenwasser ist möglichst diffus auf angrenzende Bereiche mittels Drainagerosten zu verteilen und zu versickern.
 - Baumaterialien sind zur Verhinderung großflächiger Einträge von Schadstoffen auf befestigtem Untergrund (Lagerplatten oder mit Geotextil abgedeckte Flächen) zentral zu lagern.
 - Festschreibung sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Ausschreibung anordnen.
 - Beachtung der Auflagen der DIN 18915 hinsichtlich des Bodens als Pflanzenstandort.
 - Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten.
 - Das Verbrennen von überflüssigen Baumaterialien und Rückständen ist gegen Strafdrohung untersagt.

CEF-Maßnahme: Der vorhabenbedingt zu rodende Hohlbaum stellt für den Grünspacht sowie 8 planungsrelevante Fledermausarten ein potenzielles Teilhabitat dar. Um die ökologische Funktion dieses potenziellen Brut- bzw. Quartierbaums im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wird der im Oktober zu fallende Baum an einer für die potenziell betroffenen Arten geeigneten Stelle auf dem Grundstück wieder eingegraben. Auf diese Art und Weise wird auch die Eignung als Brutstätte für den Grünspacht sichergestellt, da die Art in der Regel nicht durch künstliche Nisthilfen angesiedelt bzw. erhalten werden kann. Der räumliche Zusammenhang ist gegeben, da der Baum in unmittelbarer Nähe seines ursprünglichen Wuchsortes wieder in den Baumbestand integriert wird.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Das verbleibende Kompensationsdefizit von 44,46 BW wird zur Hälfte über das Interkommunale Ökokoonto "Agger-Sülzau" ausgeglichen. Vertragspartner sind die Städte Lohmar, Overath, Rösraht und Troisdorf sowie der Rhein-Sieg- und der Rheinisch-Bergische Kreis und der Aggervorband. Im Rahmen des interkommunalen Ökokoontos ist vorgesehen, Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Außenbereiche von Agger und Sülz umzusetzen. Zur anderen Hälfte wird das Kompensationsdefizit über Maßnahmen im Landschaftspark Venauen in der Stadt Rösraht ausgeglichen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Denkmalpflege**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 "Auf dem Rosenberg" ist ein Baudenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um das Gebäude Hauptstraße 316, das in der Denkmalliste der Stadt unter der Nr. 11 geführt wird.
- Bodendenkmalpflege**
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NW) hingewiesen.
- Alltlasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 "Auf dem Rosenberg" sind keine Alltlastenverdachtsflächen 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.
- Passiver Schallschutz**
Erforderliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind gemäß den Festsetzungen vorzusehen. (Lärmpegelbereiche)
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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW.S.226, 716), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S.274)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Auf dem Rosenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösraht, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.04.2010 bis einschließlich 20.05.2010 durchgeführt.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2010 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 01.10.2010 bis 02.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösraht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.01.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rösraht, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

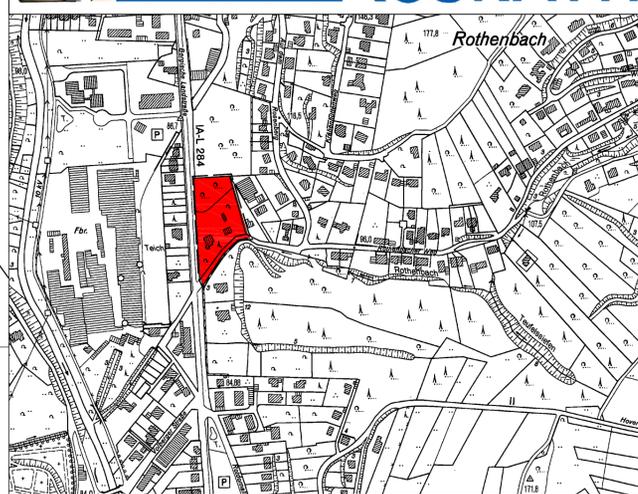
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

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

Rösraht, den (Siegel) Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2008). 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.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000
©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

Bebauungsplan Nr. 87 Auf dem Rosenberg

Ortsteil Hoffnungsthal Stand: Dez 2010
Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu