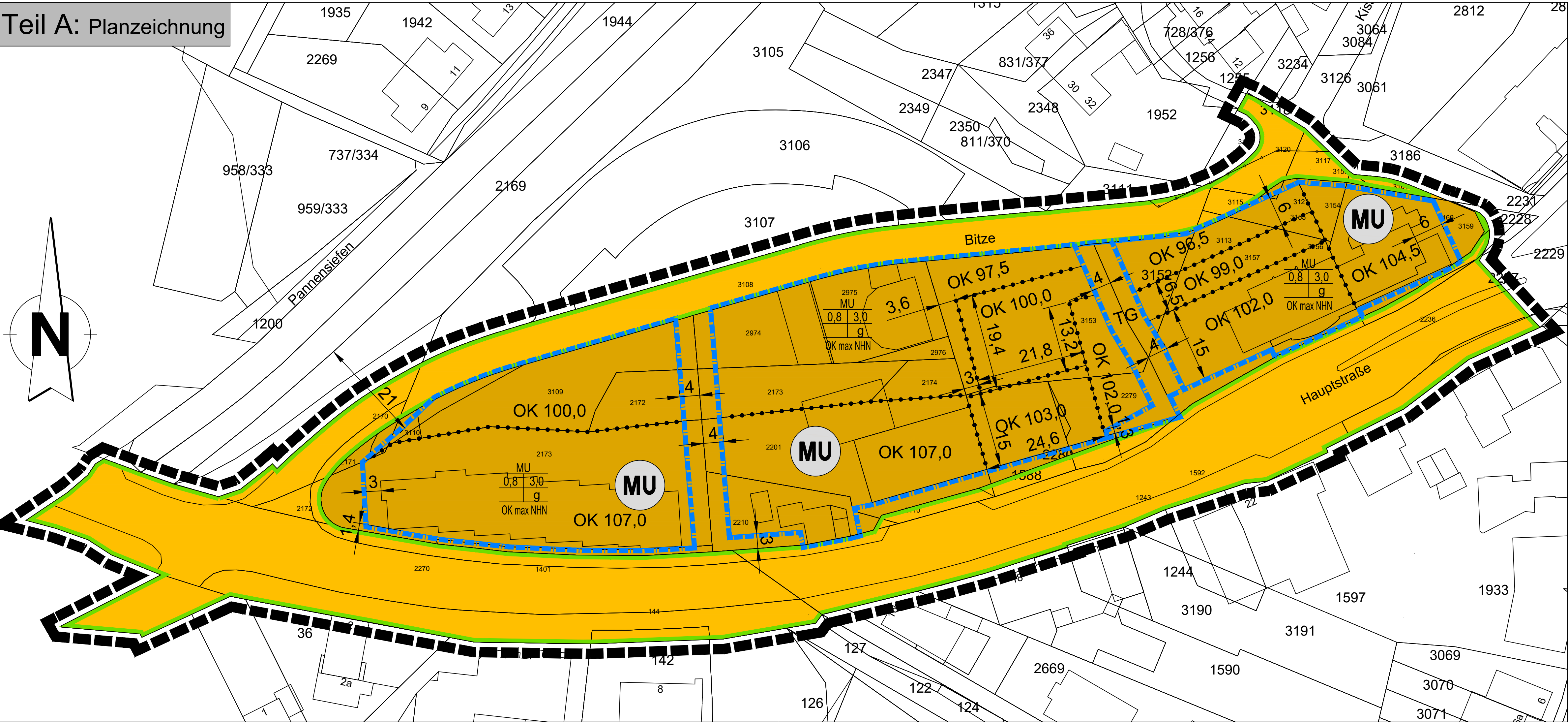


Teil A: Planzeichnung



- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)
MU 1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 107,0 2.8. Höhe baulicher Anlagen in NHN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MU	Art der baulichen Nutzung
0,8 3,0	Grundflächenzahl (GRZ)
OK	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Verhältnis überbaubaren Flächen zur Grundstücksfläche
	Verhältnis Summe der Geschos- flächen zur Grundstücksfläche
	geschossweise Bauweise
	Oberkante baulicher Anlagen über NHN in m

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdische Bachverrohrung

- Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- TG Tiefgarage

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2025 (BGBl. Nr. 347)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2023 (BGBl. Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. Nr. 189)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1086)
- 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 10.07.2025 (GV. NRW S. 618)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Rösrath Mitte - Bitze" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 23.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 114 "Rösrath Mitte - Bitze" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis 30.12.2021 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 20.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben/ Email vom 11.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 114 öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 mit der Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 11.07.2022 bis 19.08.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplans Nr. 114 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 Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (3) BauGB

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 114 "Rösrath Mitte - Bitze" beschlossen. Der Beschluss für das ergänzende Verfahren ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 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 ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Satzungsbeschluss nach ergänzenden Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplans Nr. 114 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 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Planausfertigung

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

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 114 "Rösrath Mitte - Bitze" als Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1 und 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.06.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im urbanen Gebiet MU ist die Nutzung "Tankstelle" unzulässig. (BauNVO §§ 1 (6) und 6a (3))

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind "Vergnügungsstätten" unzulässig. (BauNVO §§ 1 (6) und 6a (3))

2. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus der Planurkunde. (§9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachkonstruktion. (First, Traufe, Attika) (§9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)

3.2 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Treppenhauseinfahrten, Dachterrassenüberdachungen etc.) dürfen die festgesetzte Höhe im Sinne von Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen auf bis zu 20 % der gesamten Dachfläche um maximal 2,0m überschreiten. Dachfläche im Sinne von Satz 1 ist die Fläche des Daches baulicher Anlagen, die durch die Schnittlinien der Außenwände der baulichen Anlage mit der Dachhaut gebildet werden. (§9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)

3.3 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-Kopplung zulässig. (§9 (1) BauGB, § 14 BauNVO)

4. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§9 (1) BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)

5. Balkone, Terrassen und Erker dürfen die Baugrenze um maximal 2m überschreiten wenn sie mindestens 2m von der der Baugrenze gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. (§ 9 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO, § 6 (6) BauONW)

6. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Gas dienenden Anlagen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB, § 14 (2) BauNVO)

7. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath (Stand 2021)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Altlastenverdachtsflächen, Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/-verfahrens oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

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

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

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

4. Starkregenereignisse können zu einem oberirdischen Abfluss des Niederschlagswassers über die öffentlichen Verkehrsflächen führen. Insbesondere für die Grundstücke im Bereich der Senke an der Straße Bitze wird darauf hingewiesen, dass in gefährdeten Bereichen vorbeugend bauliche Maßnahmen (z.B. Anpassung der Höhen des Erdgeschossfußbodens, Sicherung von Kellerlichtschächten, -abgängen sowie Tiefgaragenein- und -ausfahrten, Errichtung vorgelagerter Schwellen und Vorhaltung mobiler Sicherungseinrichtungen) berücksichtigt werden sollten.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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.

Heckenpflanzung

Für den Bluthänfling und den Girtitz ist auf den Flurstücken 3109 und 2172, Flur 1, Gemarkung Rösrath eine freiwachsende Hecke aus vorzugsweise bedornten Heckensträuchern auf mindestens 80qm zu entwickeln. Es kommen folgende Arten in Betracht: Berberitze (Berberis vulgaris), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Schneeball (Viburnum opulus, Viburnum lantana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hasel (Corylus avellana) und Kornelkirsche (Cornus mas). Für die Pflanzung der freiwachsenden Hecke sind Sträucher mit der Pflanzqualität 3xv, o.B. 125-150cm heranzuziehen. Der Pflanzabstand soll 1m betragen, um so den für den Nestbau notwendigen Dichtstand zu gewährleisten.

Bauzeitenregelung

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

Kompensation

Aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Defizit von 4.580 Ökopunkten. Die Kompensation geschieht über das städtische Ökokonto im Landschaftspark Venauen.

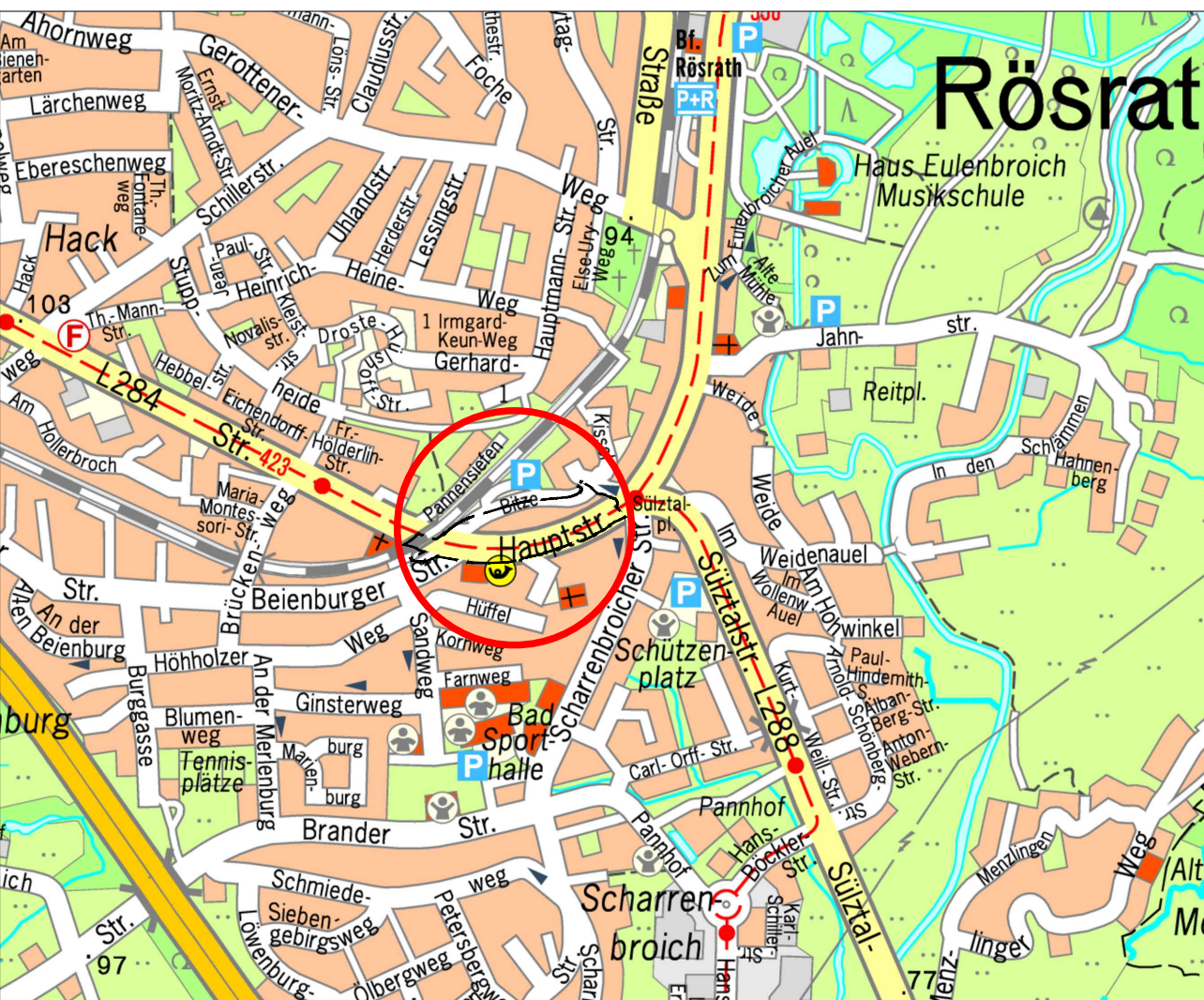
Bodenschutz

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht für Gebäude und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren

Umweltschutzbehörde zu beantragen.

Zauneidechsen

Bei Baumaßnahmen während der Sommermonate und somit während der aktiven Phase der Zauneidechsen ist ein Reptilienschutzzaun temporär während der Bauphase zum Geltungsbereich des Bebauungsplans hin aufzustellen. Ein Reptilienzaun entspricht einem Amphibienschutzzaun aus Folie, der min. 10 cm eingegraben wird und auf die Vergrämnungsseite so überhängt, dass Reptilien aus der zukünftigen Baustelle hinaus, nicht aber wieder hineingelangen können. Alternativ fungieren auch einseitig angehäufte Wälle als Querungshilfen in eine Richtung. Vor der Baufröhräumung ist die Fläche durch eine fachkundige Person zu Überprüfung und eventuell vorhandene Individuen sind schonend in die angrenzende, nicht in Anspruch genommenen Bereiche umzusetzen.



©Digitale Stadtkarte, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2017

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 114

"Rösrath Mitte - Bitze"

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB

Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Ortsteil Rösrath

Maßstab 1 : 500

Stand: 02.2026

Bearbeitung: FB 4 / fu