

Gemarkung Volberg
Flur 03

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Wintergärten ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Erker und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsfächern der Gebäude (Bauwich) bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschilddämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmaße $R_{w, res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschließlich 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von - bis dB(A))	Erforderlich $R_{w, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroumrae, u.a. (in dB)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzutragen oder mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmaß darf durch diese Lüftungsanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmaß, der Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für Schlafräume oder zur Gliederung der Grundrisse abweichen. **Verfahrensvermerk nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die nicht für Gebäude und Nebenanlagen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen wird auf die Gehölztabelle der Unteren Landschaftsbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis verwiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Es sind Dächer mit einer Neigung von 10 bis 45 Grad zulässig. Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nur für den Hauptbaukörper.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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

2. Altlasten

Es 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, Umweltwirtschaft unverzüglich anzugeben.

3. Passiver Schallschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

4. Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten, technischen Regelwerke (insb. DIN 4109) können bei der Stadtverwaltung Rösrath-Bauamt eingesehen werden.

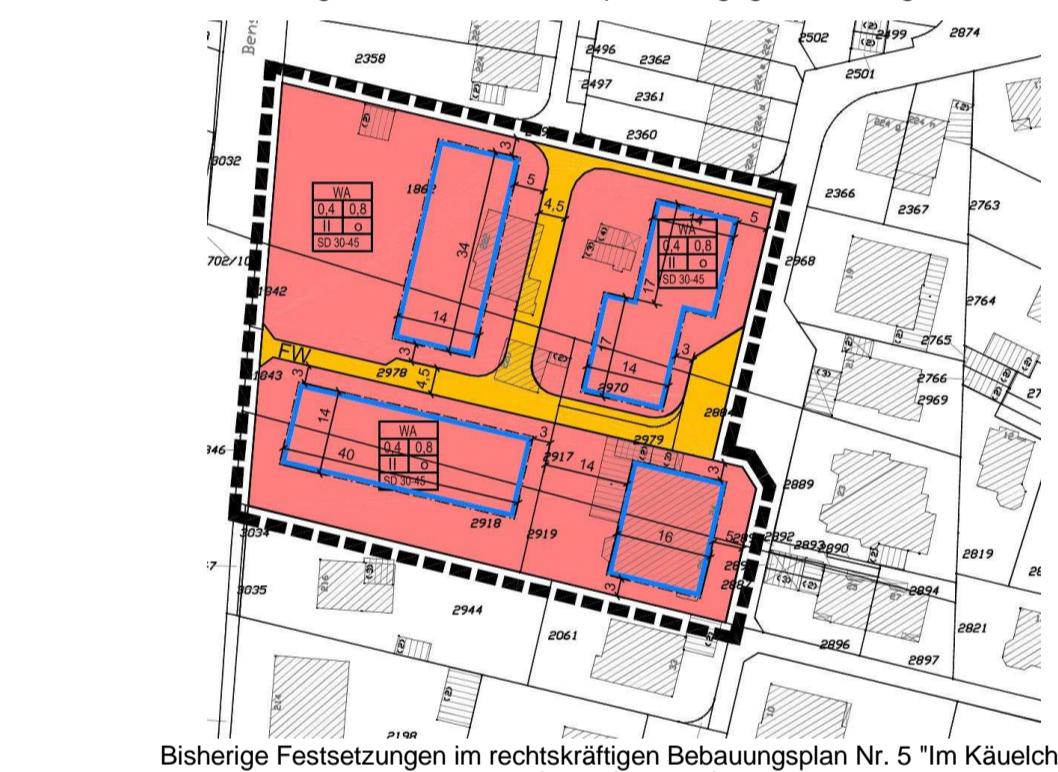
5. Erschließungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Rösrath und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6. Artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen

Bei der Bauausführungen gelten die folgenden Nebenbestimmungen:

- Sofern Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind diese vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Ein Abruch der betroffenen Gebäude ist vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
- Alternativ, sofern ein Abruch vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gebäude maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern, Vogelbrüchen oder Fledermausquartieren zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßig An- und Abfliegen von Tieren, Kot- ggfs. auch Urinspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnester sein.
- Soweit sich Mehlschwalben an den betroffenen Gebäuden ansiedeln, werden weitere Vermeidungsmaßnahmen notwendig.
- Werden unter 3. und 4. entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Widenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier 02202-13 6798) aufzunehmen.
- Soweit vorhandene Vogelnistkästen zur Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, sind diese bei Nichtbesitz außerhalb der Brutzeit sowie vor Beginn der Maßnahme abzunehmen und an anderer geeigneter Stelle fachgerecht wieder anzubringen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsprozess gestört werden.



Stand 17.07.2012

Zeichen der Kartenunterlage		
	Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. 10	
	Wohngebäude ohne Hausnummer	
	Garagen-/Wirtschafts-/Industriengebäude	
	Offentliche Gebäude z.B. Rathaus	
	Durchfahrt, Arkade	
	Topographisch nachgetragenes Gebäude (Signature wie oben)	
	Zahl der Vollgeschosse 2,0 drei	
	Genehmigungszone	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein	
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt	
	Hecke	
	Zau	
Weitere Signaturen siehe DIN 10702 und Katastervorschriften		
Abkürzungen		
Planunterlage	Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster- nachweiss von Januar 2012 überein.	BauNVO Baunutzungsverordnung
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Eigentumskatasters des Rheinisch-Bergischen Kreises (Vermessungsamt). Nur vertraglich bestimmte bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von Mai 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortsfläche ist einwandfrei möglich.	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Eigentumskatasters des Rheinisch-Bergischen Kreises (Vermessungsamt). Nur vertraglich bestimmte bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von Mai 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortsfläche ist einwandfrei möglich.	BauNWV Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
Off. best. Verm.- Ing.	(Siegel)	BauGB Baugesetzbuch
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Sankt Augustin, den 15. Februar 2012	BGBII Baugesetzbuch, Teil I
Sankt Augustin, den 15. Februar 2012	(Siegel)	DVO Durchführungsverordnung
Off. best. Verm.- Ing.	maximal	FStG Bundesfernstraßen Gesetz
maximal	Werte	GVNW Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NW
Werte	Werte	PlanZVO Planzeichenverordnung
TG	maximal	StrGWV Straßen- und Wegesgesetz des Landes NW
BP	maximal	WidBauGW Wohnungsbauentwicklungsgebot
BP	maximal	gemäß
BP	zum Teil	zum Teil
BP	Seite	Seite
BP	Maßstab z.B. 1:500	Maßstab
BP	maximal	maximal
BP	Bewertete Schalldämm-Maß	Bewertete Schalldämm-Maß
BP	Tiefgarage	Tiefgarage
BP	Bebauungsplan	Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599)
- 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 Neuregelung des Rechts der Raumordnung f. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauRUG I vom 01.01.1998

- Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599)

- Bauordnung für Land Nordrhein-Westfalen (BauNWV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.250), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW S. 272)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.01.1994 (GV.NRW S. 668), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2010 (GV.NRW S. 688)

- Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Käuelchen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599) am artschließlich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis den Bebauungsplanen der Bergünden haben in der Zeit vom bis den öffentlichen Ausschlag vorliegen. Der Entwurf ist artschließlich bekannt gemacht worden.

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

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Im Käuelchen" hat in seiner Sitzung am die Satzung § 10 Abs. 2 BauGB i.d.F. sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Planausfertigung

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

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen

Grenze des räumlichen Geflechts des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenbegrenzungslinie