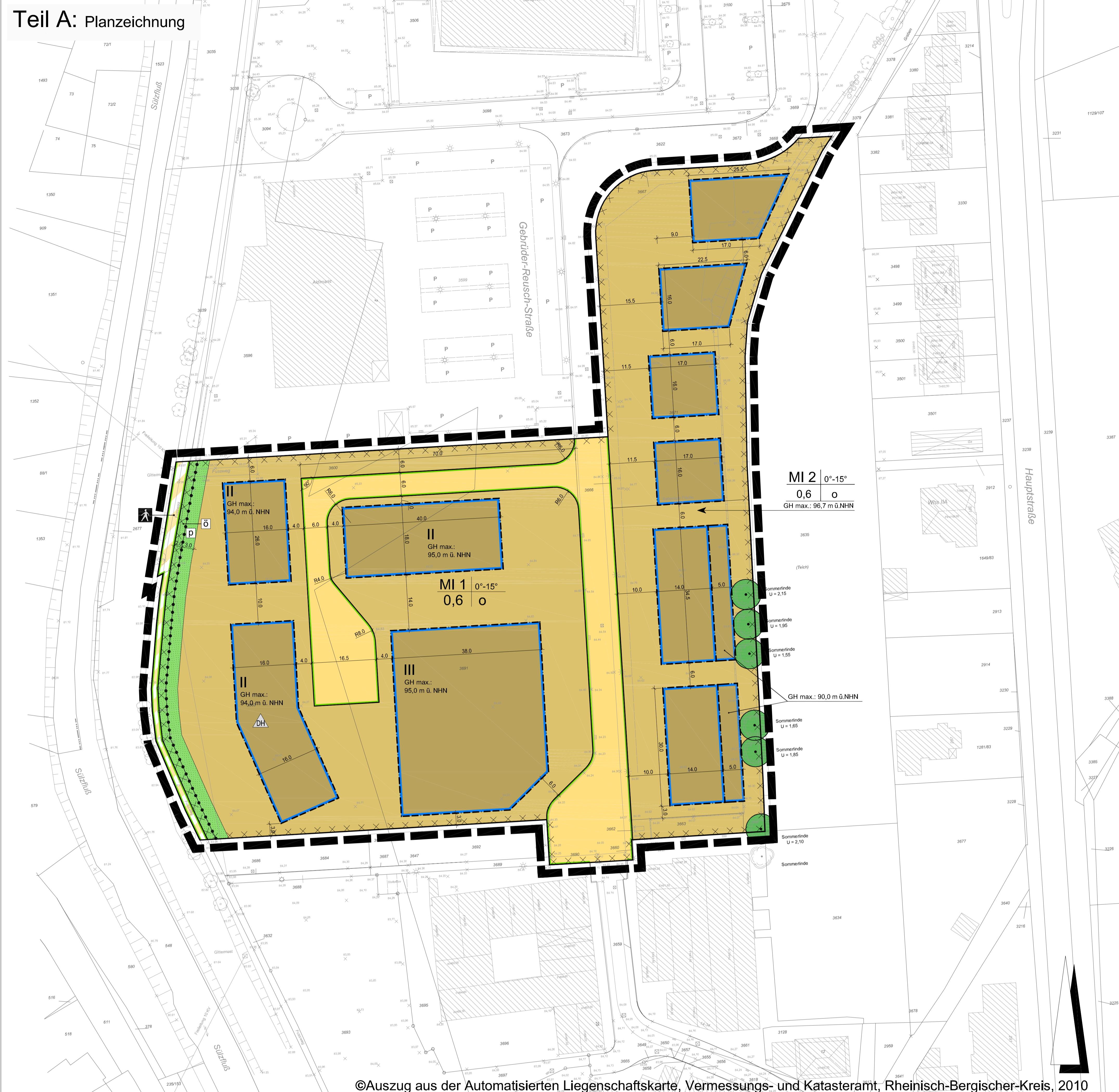


Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2010
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1. überbaubar 2. nicht überbaubar

MI MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 2,5 Grundflächenzahl

III 2,7 Zahl der Vollgeschosse

GH max.: 95,0 m ü. NHH maximale Gebäudehöhe 96,7 m über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O 3.1 Offene Bauweise

DH 3.1.2 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

0°-15° maximale Dachneigung

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

9. Grünflächen

Grünfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Bäume zum Erhalt

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Altlast siehe TF Nr. 2.4

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandel im Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf von Einwohnern im Mischgebiet nicht zulässig sind, wenn es im Konsortium gemeinsam oder teilweise den zentrenrelevanten und / oder den zentrenrelevanten (Rand-) Sortimenten der „Rösrather Liste“ entspricht.

Des Weiteren sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für

nicht-zentrenrelevante (Rand-) Sortimente über 800 m² unzulässig.

Rösrather Liste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren
- Bekleidung/ Lederwaren Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltwaren (Kleingeräte)
- Foto/ Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltwaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Arzneimittel, Drogenwaren, Reformwaren (mit „Bio“-Artikeln)
- Lebensmittel des täglichen Bedarfs

Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente

[Konkretisierung der Spiegelstücks „Haus- und Heimtextilien, Haushaltwaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“]

- Haushaltstextilien (u.a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche; aus WZ 47.51)
- Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)
- Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeräte; aus WZ 47.59.9)
- Bilder, Bilderrahmen, Geschenkanhänger (aus WZ 47.78.3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen und die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) bei Gebäuden mit Flachdach.

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in den Mischgebieten durch untergeordnete Bautelle bzw. bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitung je Grundstück darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht übersteigen.

Brüstungen / Absturzsicherungen

Im Mischgebiet MI 2 darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei den beiden südlichen überbaubaren Grundstücksflächen die bei Teilläufen festgesetzte Höhe von 90,0 m über NHN um 1,2 m auf 91,2 m über NHN durch Brüstungen und Absturzsicherungen überschritten werden.

1.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Mischgebiete sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

2. Hinweise

2.1 Bodendenkmalspflege

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfinden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

2.2 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung weist ein Defizit von -34.799 Biotopwertpunkten nach LUDWIG auf. Im Plangebiet sind keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden Kompensationsmaßnahmen mit dem Biotopwert-Defizit von -34.799 Biotopwertpunkten nach LUDWIG aufgezeigt, welche bei Planverwirklichung umzusetzen sind. Auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird daher verwiesen.

2.3 Hochwasserschutz (SüLZ)

Zur landsseitigen Begrenzung des auf der Böschungsobkante der SüLZ verlaufenden Weges ist in einem Abstand von 5,0 m eine bauliche Nutzung unzulässig.

2.4 Böden / Altlasten

Eine durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen die Erkenntnis, dass nahezu das gesamte Gelände aus Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von in der Regel 1,5 m bis < 2,3 m aufgebaut ist und dennoch keine Böden der Geländeoberkante (GOK) anstreben, die nicht als anthropogen verändert gelten können. Es ist davon auszugehen, dass die Schwermetalle der Körner in den Böden aus der Nutzung der Böden, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Cadmium, Zink zum Teil deutlich über den Präferenzen der Bodenschadensschutzzonen, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielplätzen, in Wohngebäuden, Park- und Freizeitanlagen und auch Industrie-Gewerbegrundstücken liegen. Im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanlagen ist daher folgendes zu berücksichtigen:

- Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstoffträchtigkeit zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Ablagerung auf einer Depo für gewachsene Böden kommt aufgrund des hohen mineralischen Fremdstoffanteils nicht in Frage.
- Die Entsorgung verlangt sich an den Preisen und Konditionen der im Nachbarareal eingelagerten Materialien orientieren.
- Auf die Errichtung von Kellern sollte verzichtet werden, es sei denn man erfasst die am konkreten Plangebäude geltenden Bedingungen in einem getrennt zu erstellenden Baugrubentagung, in dem der Schwerpunkt auf die Sicherung des Gebäudes gegen eintretendes Wasser resp. den Hochwasserschutz des Gebäudes gelegt wird.
- (Nur) Im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial potentiell möglich ist, sind nachfolgend benannte Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Gartenflächen und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.

- o Unter Bezug auf die künftige Geländeoberkante (GOK) ist das vorhandene Gelände auf - 0,5 m auszuksufen („Entsorgung“ Verwertung des Aushubmaterials wie oben beschrieben).
- o An dieser Basis ist ein Geogitter einzulegen. Dieses technisch hergestellte Kunststoffmaterial stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tiefbaumaßnahmen dar.
- o Auf dieses Geogitter wird eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute zweitlängige mineralische Auflage gebracht. Zunächst ca. 0,25 m mächtig Rohboden, dann ca. 0,25 m mächtig humoser Oberboden.

- o Die Eignung der Materialien aus dem vorgenannten Punkt ist durch explizite chemische Nachweise, die vor dem Einbau im Bereich der jeweiligen Herkunftsstelle von dem anzulefernden Material angefordert werden müssen, nachzuweisen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind dem zuständigen Fachamt alternativ dem Bodengutachter zur Freigabe vor dem Einbau vorzulegen und von diesen prüfen zu lassen, d.h. ohne schriftliche Freigabe den Gutachter und die Fachbehörde erfolgt kein Einbau.

Die Erkenntnisse bedingen darüber hinaus für die Bebauung, in der / mit der ein Kontakt von Bewohnern mit dem Boden möglich ist, folgende Maßnahmen:

- Allgemeine Grünflächen
 - o Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Aufrechterhaltung der heutigen GOK auch nach der Errichtung des Bebauungsplans fixierte Gebäude gar kein Bodenmaterial im Bebauungsplan an der Oberfläche anstreben.
 - o Das hat zur Folge, dass auch im Bereich von allgemeinen Grünflächen, die keiner mietertreuen Nutzung zugeordnet werden können, die Anlieferung von Bodenmaterial in geeigneter Textur und Schadstofffreiheit gemäß BBodSchV erfolgen muss.

Mieterrütre Gartengärten, Wohngartenbereiche (sowohl vorhanden)

- Entnahme der belasteten Bodenmaterialien oder Feststoffmaterialien bis in 0,5 m unter geplanter GOK
- Einbringung eines Geotextils/Geogitters als Trennlage zwischen potentiell / möglicherweise belastetem vorhandenen Boden und aufgebrachten, neu anzulegenden schadstofffreien Oberbodenmaterial
- Die Einbringung erfolgt in zwei Chargen. Zunächst erfolgt in 0,25 m die Einbringung von ebenfalls nachgewiesenermaßen (sauberem) Rohbodenmaterial. Darauf wird in 0,25 m Stärke humoser Oberbodenlagen eingearbeitet bzw. aufgebracht.
- Im oben stehenden Absatz zur „Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanlagen“ werden die Maßnahmen zur Herstellung von Wohngärten detailliert beschrieben.

- Versiegelter Bereich
 - o Für die anderen Bereiche ist eine möglichst großzügige bis vollständige Versiegelung vorzusehen.
 - o Durch die Versiegelung wird verhindert, dass Niederschlagswasser ggf. zusätzlich die im Boden vorhandenen bzw. möglicherweise vorhandenen Belastungen auswascht und verlagert.

Allgemeine Pflanzbereiche (z.B. Sollärbäume)

- Des Weiteren ist bei jeder Pflanzung in dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ auf die (Wahrung bzw.) Erstellung eines natürlichen bzw. quasi-natürlichen Pflanzgrundes zu achten.

Kinderspielplätze

- Für Kinderspielplätze gilt sinngemäß die gleiche Aussage wie für die Gartennutzung.
- Die Materialien und Anfüllungen bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben den jeweiligen Formen der Spielplatzunterstützung unter Spielgeräten mit besonders aufzubringenden Materialien, wie z.B. Fallschutz, Sand etc., Rechnung zu tragen.

2.5 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 gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

2.6 DIN-Vorschriften

- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Bauth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind jeweils in der bei Erfass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.

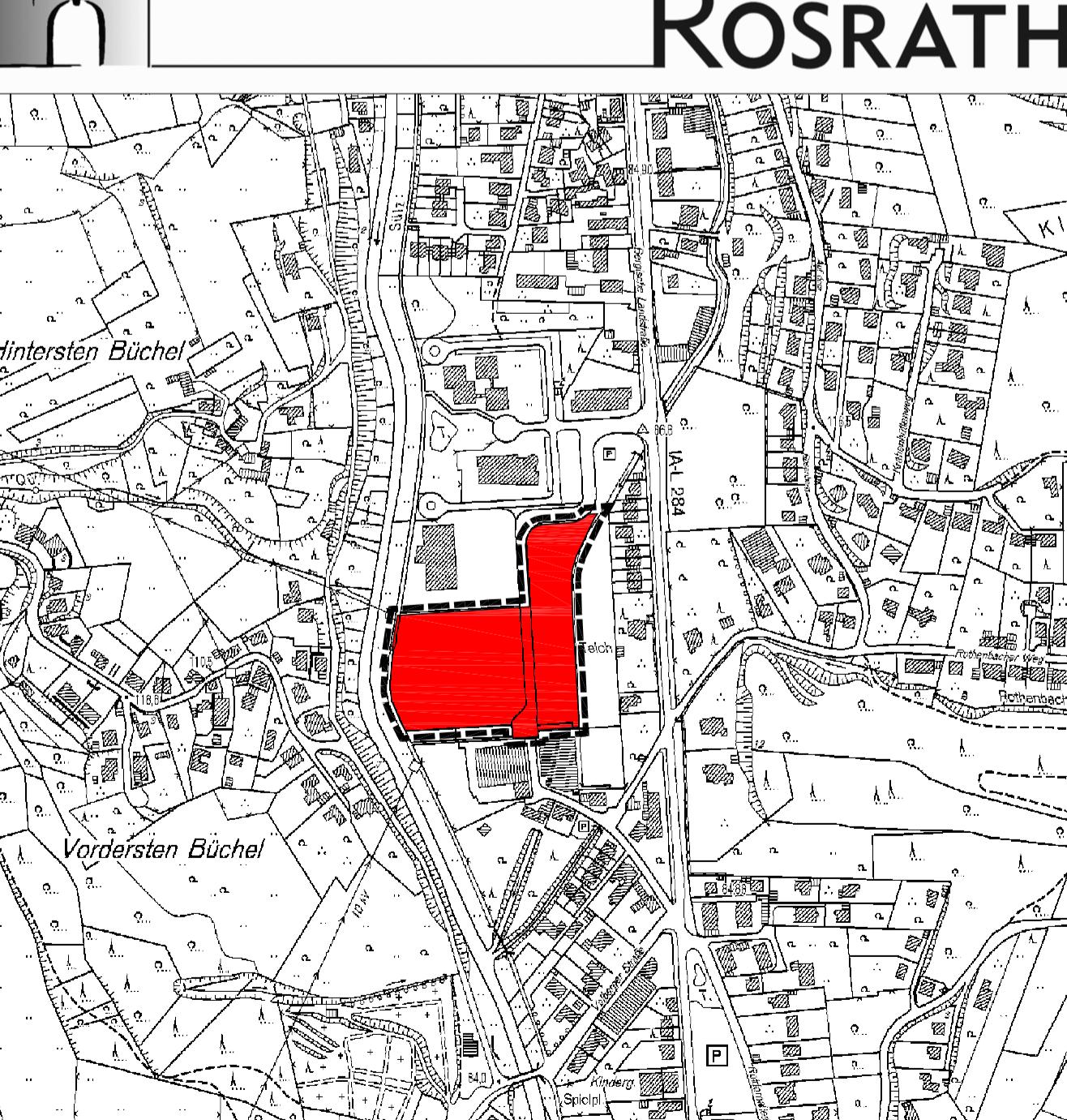
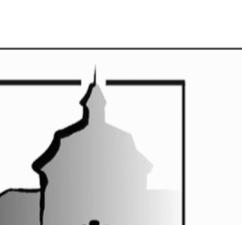
2.8 Fachgutachten

- Immissionsschutz
Beurteilung der Geräuschesituation im Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“
ACCON Köln, Rolshover Straße 45, 51105 Köln

- Bodengutachten
- Ersteinschätzung - zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ und Nr. 106 „Leibnitz-Park“ in 51503 Rösrath-Hoffnungsthal, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51469 Bergisch Gladbach

- Detailuntersuchung - zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Richard-Zanders-Straße 33, 51469 Bergisch Gladbach

- Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Artenschutzbeitrag und Umweltbericht, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn.



Übersichtsplan
©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

Bebauungsplan Nr. 105 "Gebrüder- Reusch- Straße"

Ortsteil Hoffnungsthal

Maßstab 1 : 500

Stand: August 2012
Bearbeitung: FB 4 / fu