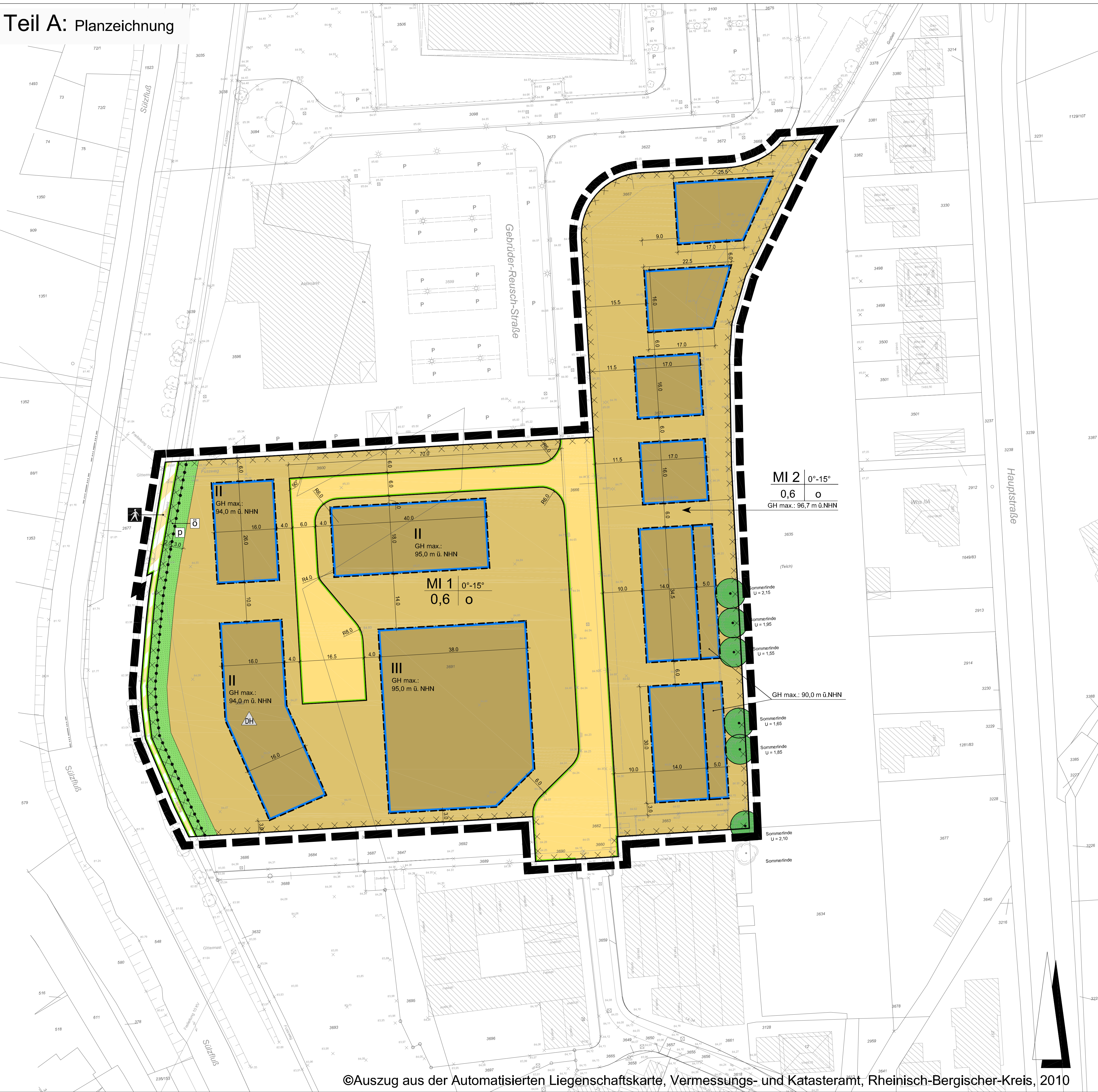


Teil A: Planzeichnung



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

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

1. Art der baulichen Nutzung

1. überbaubar

2. nicht überbaubar

MI

MI

Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

III

2,5

2,7

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

90,0 m ü. NN

maximale Gebäudehöhe 96,7 m über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

△H

3,1

3,1.2

Offene Bauweise

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

0°-15°

maximale Dachneigung
4. Verkehrsflächen

6,1.

6,2.

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6,3.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Zweckbestimmung: Fußweg

△

Zweckbestimmung: Fußweg
6. Grünflächen

■

□

●

Grünfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Bäume zum Erhalt
7. Sonstige Planzeichen

15.12.

15.13.

15.14.

Altlast siehe TF Nr. 2.4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- 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 (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998

- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 344)

- 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 NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.06.2009 (GV. NRW S. 514)

- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Bürgermeister
- Rösrath, den .....
- Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 21.07.2011 durchgeführt.

**Behördenbeteiligung**  
Die von der Planung benannten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung
- Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Bürgermeister
- Rösrath, den .....
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzungsplan (Satzungsbeschluss) rechtsverbindlich beschlossen.
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Bürgermeister
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Bürgermeister
- Rösrath, den .....
- Planumfertigung**  
Dieser Plan ist der Urkundeplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
- Rösrath, den .....
- (Siegel) Bürgermeister
- 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

• Vergnügungslstätten 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 Vergnügungslstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 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 Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in dem Mischgebiet nicht zulässig sind, wenn das Kernsortiment ganz 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, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)

- Foto/ Optik

- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)

- Uhren/ Schmuck

- Spielwaren, Sportartikel

- Fahrräder und Zubehör

- Arzneimittel, Drogeriewaren, Reformwaren (mit „Bio“-Artikeln)

- Lebensmittel des täglichen Bedarfs
- Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente

[Konkretisierung des Spiegelstriches „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, 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 47.59.3)

- Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (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 Normalhöhenull (NNH).
- Dachaufbauten**  
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in den Mischgebieten durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen 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 Grundstücksfächern die bei Teilflächen festgesetzte Höhe von 90,0 m über NNH um 1,2 m auf 91,2 m über NNH durch Brüstungen und Absturzsicherungen überschritten werden.
- 1.3 Versicherung von Niederschlagswasser
- Eine Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers der Mischgebiete sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 2 Hinweise
- 2.1 Bodendenkmalpflege
- Bei Erdgriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden 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 (Süß)
- Zur landsseitigen Begrenzung des auf der Böschungsoberkante der Süß verlaufenden Weges ist in einem Abstand von 5,0 m eine bauliche Nutzung unzulässig.
- 2.4 Boden / 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 demnach keine Böden an der Geländeoberkante (GOK) anstehen, die nicht als anthropogen verändert gelten können. Es ist davon auszugehen, dass die Schwermetalle der Klärschlammverordnung und Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber sowie Zink zum Teil deutlich über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und auch Industrie-Gewerbegrundstücken liegen. Im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen ist daher folgendes zu berücksichtigen:
- Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Ablagerung auf einer Deponie für gewachsene Böden kommt aufgrund des hohen mineralischen Fremdstoffanteils nicht in Frage.

- Die Entsorgung/ Verwertung kann 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 Baugrundgutachten, 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 die nachfolgend benannten 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 auszukoffern (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 Tiefbauarbeiten dar.

o Auf dieses Geotextil wird eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute zweiteilige mineralische Auflage aufgebracht. 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 anzuleifernden Material angefertigt 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 durch 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**  
- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Aufrechterhaltung der heutigen GOK auch nach der Errichtung der im Bebauungsplan fixierten Gebäude gar kein Bodenmaterial im Bebauungsplan an der Oberfläche ansteht.  
- Das hat zur Folge, dass auch im Bereich von allgemeinen Grünflächen, die keiner mieterfreien Nutzung zugeordnet werden können, die Anlieferung von Bodenmaterial in geeigneter Textur und Schadstofffreiheit gemäß BBodSchV erfolgen muss.
- Mieterfreie Gartenbereiche, Wohngartenbereiche (soweit vorhanden)

- Entnahme der belasteten Bodenmaterialien oder Feststoffmaterialien bis in 0,5 m unter planter GOK

- Einbringung eines Geotextils/Geogitters als Trennlage zwischen potentiell / möglicherweise belasteten vorhandenen Boden und aufgebrachtem, neu anzuleifernden schadstofffreien Oberbodenmaterial

- Die Einbringung erfolgt in zwei Chargen. Zunächst erfolgt in 0,25 m die Einbringung von ebenfalls nachgewiesenenmaßen (sauberen) Rohbodenmaterial. Darauf wird in 0,25 m Stärke humoser Oberbodenlagen eingebracht bzw. aufgebracht.

- Im oben stehenden Absatz zur „Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen“ werden die Maßnahmen zur Herrichtung von Vorgärten dezidiert beschrieben.
- Versiegelte Bereiche**  
- Für die anderen Bereiche ist eine möglichst großzügige bis vollständige Versiegelung vorzusehen.  
- Durch die Versiegelung wird verhindert, dass Niederschlagswasser ggf. zusätzlich die im Boden vorhandenen bzw. möglicherweise vorhandenen Belastungen auswäscht und verlagert.
- Allgemeine Pflanzbereiche (z.B. Solitäräume)**  
- 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.
- Kinderspielfläche
- Für Kinderspielflächen gilt sinngemäß die gleiche Aussage wie für die Gartennutzung.

- Die Materialien und Anfüllungen bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben den jeweiligen Formen der Spielplatznutzung 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 LEV IV. Die Flughäfen 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 Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass 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 abgelöst.
- 2.8 Fachgutachten
- Immissionschutz

Beurteilung der Geräuschsituation 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

• Landschaftsplanung

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