

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten 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 Verkaufsfächern 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 Verkaufsfächern 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, Bilderahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.78.3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Einschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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 Dachbegrenzung) bei Gebäuden mit Flachdach. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (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.

1.3 Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Mindestgrundstücksgröße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 500 m², im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 400 m² festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen

Carports und Garagen dürfen nur im Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Bei Grundstücken die von mindestens zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben werden, ist der Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nur an einer Seite einzuhalten.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser

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

1.7 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschallschutzmale einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können in Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauschallschutzhilflichen Genehmigungsverfahren durch eine schallschallschutzhilfliche Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Ruhekörper mit einem Außenlärmpegel von nachts >45 dB(A) sind mit schallschallschutzhilflichen Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

2 Hinweise

2.1 Bodendenkmalpflege

Bei Erd Eingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodendenkmalen gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

2.2 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung weist ein Defizit von -99.382 Biotopwertpunkten nach LUDWIG. Im Plangebiet sind keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine dem Biotopwert-Defizit von -99.382 Biotopwertpunkten nach LUDWIG entsprechende Kompensation wird über das Okkonto des Rheinisch-Bergischen Kreises erfolgen. Dabei wird darauf geschaut, dass möglichst bodenbezogene Maßnahmen oder Maßnahmen mit einer multifunktionalen Ausgleichswirkung Berücksichtigung finden. Auf die weiteren Ausführungen im Landschaftspflegischen Begleitplan wird 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 eine nahezu durchgängige Auffälligkeit für Blei sowie mit deutlich geringerem Ausmaß auch Auffälligkeiten für Arsen und Cadmium. Die Proben überschreiten teilweise die Prüfwerte für Kinderspielflächen wie Wohngebiete. 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. Hierzu ist die Durchführung von Dekontaminationsanalysen erforderlich.
- Die Ablagerung auf einer Deponie für gewachsene Böden ist in Abhängigkeit des mineralischen Fremdstoffanteils zu prüfen.
- Auf die Errichtung von Kellern sollte zunächst aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden, es sei denn man erfasst die im konkreten Plangebiet geltenden Bedingungen in einem getrennt zu erstellenden Baugrundgutachten, in dem der Schwerpunkt auf die Sicherung des Gebäudes gegen eintretendes Wasser respektive den Hochwasserschutz des Gebäudes gelegt wird.
- (Nur) Im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial durch die Nutzer potentiell möglich ist, sind die nachfolgenden benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Gartenflächen und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

2.10

2.11

2.12

2.13

2.14

2.15

2.16

2.17

2.18

2.19

2.20

2.21

2.22

2.23

2.24

2.25

2.26

2.27

2.28

2.29

2.30

2.31

2.32

2.33

2.34

2.35

2.36

2.37

2.38

2.39

2.40

2.41

2.42

2.43

2.44

2.45

2.46

2.47

2.48

2.49

2.50

2.51

2.52

2.53

2.54

2.55

2.56

2.57

2.58

2.59

2.60

2.61

2.62

2.63

2.64

2.65

2.66

2.67

2.68

2.69

2.70

2.71

2.72

2.73

2.74

2.75

2.76

2.77

2.78

2.79

2.80

2.81

2.82

2.83

2.84

2.85

2.86

2.87

2.88

2.89

2.90

2.91

2.92

2.93

2.94

2.95

2.96

2.97

2.98

2.99

2.100

2.101

2.102

2.103

2.104

2.105

2.106

2.107

2.108

2.109

2.110

2.111

2.112

2.113

2.114

2.115

2.116

2.117

2.118

2.119

2.120

2.121

2.122

2.123

2.124

2.125

2.126

2.127

2.128

2.129

2.130

2.131

2.132

2.133

2.134

2.135

2.136

2.137

2.138

2.139

2.140

2.141

2.142

2.143

2.144

2.145

2.146

2.147

2.148

2.149

2.150

2.151

2.152

2.153

2.154

2.155

2.156

2.157

2.158

2.159

2.160

2.161

2.162

2.163

2.164

2.165

2.166

2.167

2.168

2.169

2.170

2.171

2.172

2.173

2.174

2.175

2.176

2.177

2.178

2.179

2.180

2.181

2.182

2.183

2.184

2.185

2.186

2.187

2.188

2.189

2.190

2.191

2.192

2.193

2.194

2.195

2.196

2.197

2.198

2.199

2.200

2.201

2.202