

Teil A: Planzeichnung



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

1. Art der baulichen Nutzung

WA WA Allgemeines Wohngebiet

MI MI Mischgebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsabgrenzung

der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

maximal 2 Wohneinheiten zulässig

Gebäudeflöhre 92,2 m über Normalhöhennull

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

J+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Grünfläche

öffentliche

privat

10. Wasserflächen

10.1. Wasserfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.12. Altlast s. Tf. Nr. 2.4

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpiegelbereiche

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz von 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Baunutzungsverordnung (BauNO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 150), 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

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644)

- 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 Gesetz vom 05.04.2005 (GV.NRW.S.274)

- 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 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 06.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Leibniz-Park" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2009 (BGBl. I S. 1509)) am 11.06.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den

(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die frühere Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 21.07.2011 durchgeführt.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Behördenbestätigung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.12.2011 bis 24.01.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.2011 offiziell bekannt gemacht.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rösrath, den

(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am offiziell bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Planausfertigung

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

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bestätigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht.
(Stand Oktober 2010)

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

Öffentl. best. Verm. Ing.

Rösrath, den

(Siegel) Bürgermeister

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
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a 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 § 4 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 § 15 (1) V-Nr. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsstäufen 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 ist im Mischgebiet Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsstäufen 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 Spieldielches „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“]
- Haushaltstextilien (u.a. Hause-, 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)
 - Haushaltsgeschirr (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeschirr; aus WZ 47.59.9)
 - Bilder, Bilderrahmen, Geschenkkarten (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 2 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenvon 0,5 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

1.4 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, Lüftungsseinrichtungen, Oberlicht - auf den baulich zugerechneten 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.

1.5 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.

1.6 Stellplätze und Garagen

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

1.7 Versickerung von Niederschlagswasser

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

1.8 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umweltwirkungen

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 Lärmpiegelberichten zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschallabstände einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Ruhelärm mit einem Außenlärmpiegel von nachts >45 dB(A) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

2. Hinweise

2.1 Bodendenkmalfpflege

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

2.2 Eingriffsibilanzierung