

# 11. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB - "Unter dem Winkel"

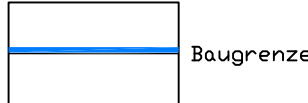
## Zeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung



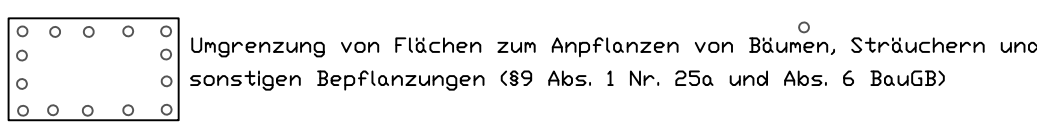
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



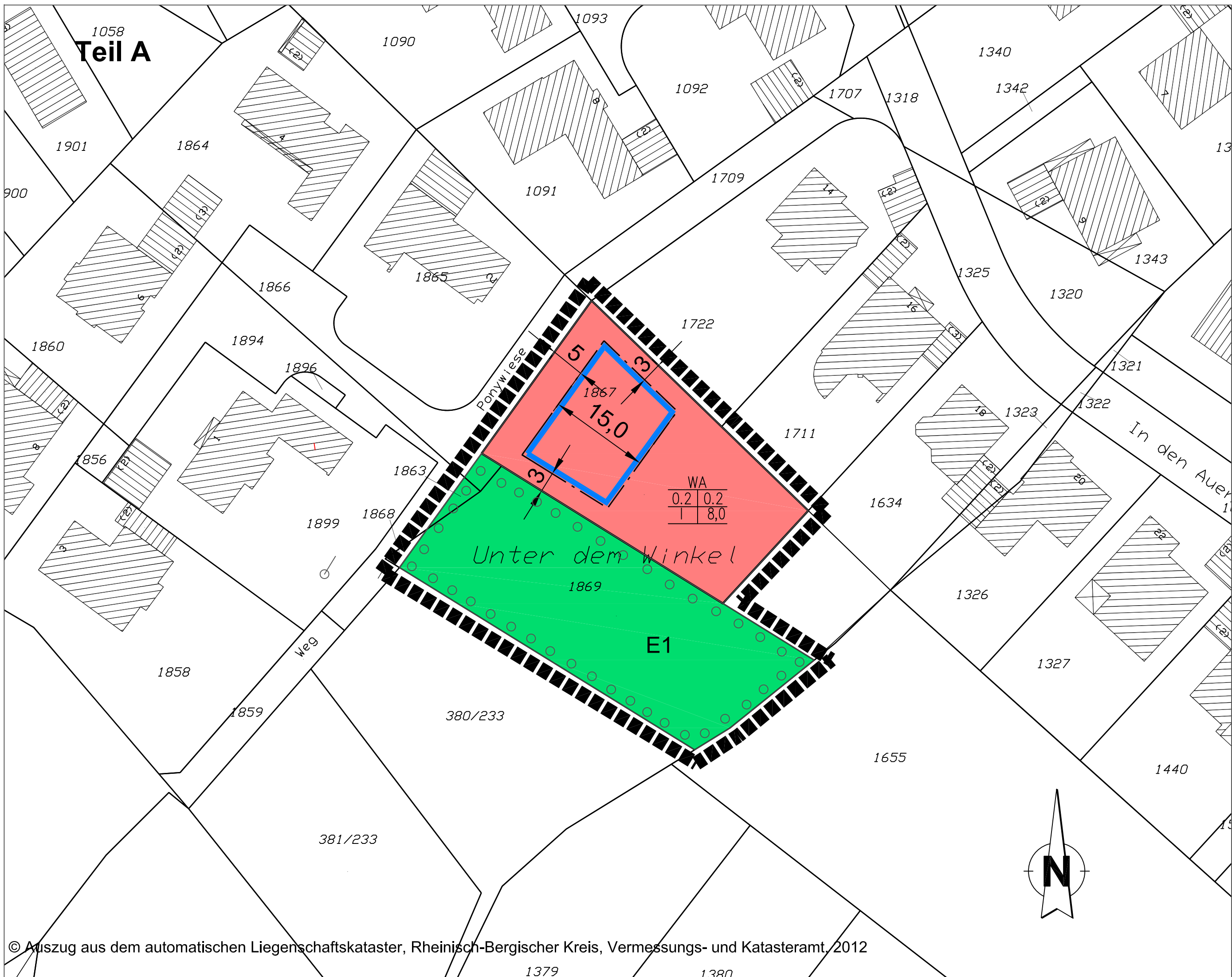
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung		
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse	Zulässige Gebäudehöhe

9. Grünflächen



15. Sonstige Planzeichen



© Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster, Rheinisch-Bergischer Kreis, Vermessungs- und Katasteramt, 2012

## Gesetzliche Grundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

### Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

### Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

### Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) in der zum Satzungszeitpunkt geltend Fassung

### Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, geändert durch Gesetz vom 16. März 2010 (GV.NRW.S.185) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

### Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05. April 2005 (GV.NRW.S.274) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für die ausgewiesenen Bebauungsflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.1 Gem. §9 (1) Nr 2 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nur Einzelhäuser zulässig

### 3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

3.1 Gem. §9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt

### 4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Auf der mit dem Index E1 gekennzeichneten Fläche ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind 10 Obst-Hochstämme heimischer Sorten mit einem Kronenansatz von 1,8 m und einem Stammumfang von 8-10 cm zu verwenden, Pflanzabstand mind. 8 m. Die Artenauswahl hat nach Pkt. 4.3.4 der Pflanzliste des LBP zu erfolgen. Alternativ zu einer extensiven Mahd ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Jegliche Versiegelungen oder Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden auf dieser Fläche ist unzulässig. Eine Einfriedung ist ausschließlich in landschaftsgerechter Form mit einem Weidezaun zulässig.

4.2 Innerhalb der Grundstücksfläche sind 2 standortheimische, hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm gem. Artenliste unter Pkt. 4.3.1 od. 4.3.2 des LBP anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einer der Bäume ist im Vorgarten anzupflanzen. (Maßnahme E2 des LBP)

### 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

5.1 In dem ausgewiesenen Baugebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 8,0m festgesetzt. Bezugshöhe ist der höchste Punkt im Bereich der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließung

### 6. Anzahl der Stellplätze und Garagen ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb der WA-Fläche nachzuweisen. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogennannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Gagezufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig.

### 7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs.6 BauGB)

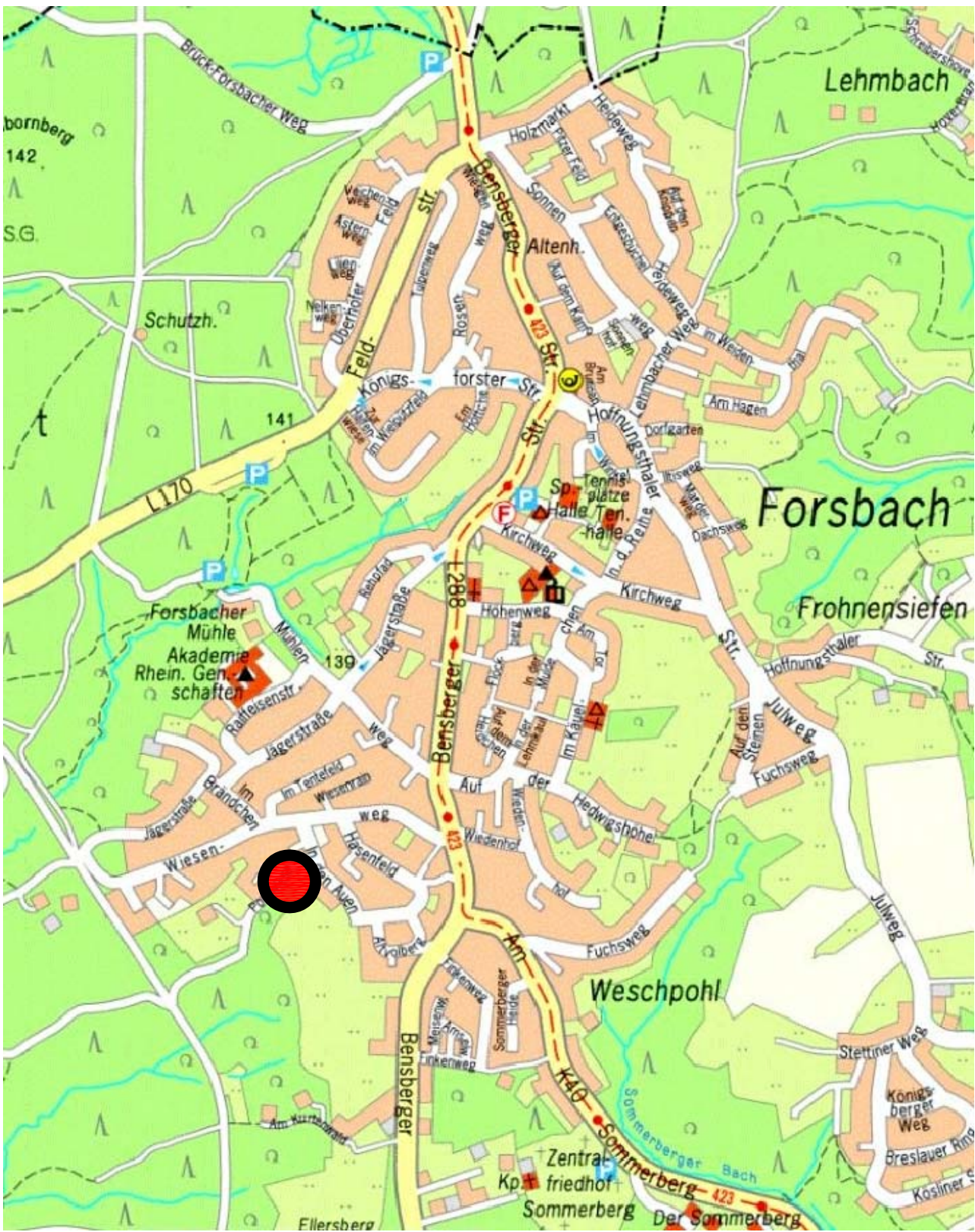
Altlasten und und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt

### Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

### Passiver Schallschutz

Das Plangebiet liegt ausserhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV, Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.



© Auszug aus dem digitalen Stadtplan, Rheinisch-Bergischer Kreis, Vermessungs- und Katasteramt, 2012, o.M.

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 26.03 2012 beschlossen, diese Änderung der Innenbereichssatzung aufzustellen.

Rösrath, den ..... 2012 .....  
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Beschluß wurde am ..... 20 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den ..... ..2012. Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom ..... 2012 in der Zeit vom ..... 2012 bis ..... 2012 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ..... 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösrath, den ..... 2012 Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... 2013 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom ..... 2013 in der Zeit vom ..... 2013 bis ..... 2012 erneut öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ..... 2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösrath, den ..... 2013 Siegel .....  
Der Bürgermeister

Der Rat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... 2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rösrath, den ..... 2013 Siegel .....  
Der Bürgermeister

Diese Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Rösrath am ..... 2013 als Satzung beschlossen worden.

Rösrath, den .....2013 Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die Satzung , bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Rösrath, den ..... ..2013 Siegel .....  
Der Bürgermeister

Der Beschluß der Satzung durch die Stadt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2013 in ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... 2013 in Kraft getreten.

Rösrath, den ..... 2013 .... Siegel .....  
Der Bürgermeister

### Planausfertigung

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

Rösrath, den ..... ..2013 Siegel .....  
Der Bürgermeister

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

### Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Rösrath, Fachbereich 4 Planen-Bauen-Umwelt, Rathausplatz, im Rathaus Hoffnungsthal eingesehen werden.

geändert am:	Art der Veränderung:	Name:

	<b>Datum:</b> 11.10.2013
	<b>Maßstab:</b> 1:500
	<b>Blatt Nr.:</b> 1
<b>Stadt Rösrath</b>	
<b>11. Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB - "Unter dem Winkel"</b>	
<b>Stadtplanung Architektur Immissionsschutz</b>	
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller Pestalozzistr. 5 D - 56179 Vallendar tel.: 0261-6679335 - fax: 0261-6679332	