

Stadt Rös Rath



14. Änderung der Innenbereichssatzung

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„In den Schlämmen“

Teil B - Textfestsetzungen und Verfahrensvermerke

Stand 26.02.2020



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Schubertstraße 11a 56179 Vallendar
tel. 0261-6679335 fax: 0322-21563911
eMail: christian.deichmueller@t-online.de

Textteil zur Ergänzungssatzung „In den Schlämmen“

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der BauO NRW

Vorbemerkung: Die **Ergänzungssatzung** besteht aus der gleichnamigen Planurkunde (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und einer Planbegründung Teil C).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet werden die vorge- sehene Ausnahmen nicht zugelassen	§ 1 (3) BauNVO
1.1.1.1	- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO
1.1.1.2	- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO
1.1.1.3	- Anlagen für Verwaltungen	§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO
1.1.1.4	- Gartenbaubetriebe	§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO
1.1.1.5	- Tankstellen	§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
2.1	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grund- fläche	§ 19 BauNVO
2.1.1	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Grundfläche ergeben sich aus der Planurkunde	
2.1.2	Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um maximal 0,1 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig	§ 19 (4) Nr. 3
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossflä- che	§ 20 BauNVO
2.2.1	Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Ge- schossfläche ergibt sich aus der Planurkunde	
2.3	Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
2.3.1	Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde	

-
- | | | |
|------------|---|---|
| 2.4 | Anzahl der Wohneinheiten | § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| 2.4.1 | Im Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. | |
| 2.5 | Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO |
| 2.5.1 | Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde, Bezugspunkt ist die senkrecht von der Gebäudemitte gemessene Fahrbahnoberkante der Straße „In den Schlämmen“ | |
| 2.5.2 | Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First). | |
| 2.5.3 | Untergeordnete technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Schornsteine) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um ein erforderliches Maß überschreiten. | |
| 3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.
mit §§ 22 u. 23 BauNVO |
| 3.1 | Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. | § 22 (2) BauNVO |
| 3.2 | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde | § 23 (1) BauNVO |
| 4. | Stellplätze und Garagen | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.
mit §§ 12 und 21a
BauNVO |
| 4.1 | Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der WA-Fläche zwischen der Erschließungsstraße „In den Schlämmen“ und der Fluchtlinie der östlichen Baugrenze zulässig. | § 12 (6) BauNVO |
| 4.2 | Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der WA-Fläche nachzuweisen. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garageneinfahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. | § 9 (4) BauGB i.V. mit
§ 86 BauO NW |
-

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Auf der mit Ordnungszahl 1 gekennzeichneten Fläche sind der strukturreiche Gehölzbestand sowie der entlang der Nordseite verlaufenden Graben zu erhalten. Pflegeeingriffe sind nur zum Erhalt der Verkehrssicherheit bzw. zur Entwicklung der Biotopqualität zulässig.

5.2 Die mit Ordnungszahl 2 gekennzeichnete Fläche ist insgesamt vorgesehen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuge der baulichen Entwicklung der Wohngebietsfläche im Geltungsbereich. Jede Form der Voll- oder Teilversiegelung ist auf der Fläche unzulässig. Geringfügige Abgrabungen zur Kompensation des Retentionsraum-Verlustes des Überschwemmungsgebietes im Bereich der Wohngebietsfläche sind zulässig, wobei vorrangig bisher teilversiegelte bzw. bodenverdichtete Bereiche zu nutzen sind.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Vorhandene Flächenbefestigungen (u.a. Schotterflächen) sowie Bodenverdichtungen sind zu beseitigen und die entsprechenden Bereiche sind zu rekultivieren.
- Eine Nutzung der Maßnahmenfläche als Park- oder Lagerplatz ist durch eine landschaftsraumangepasste Einfriedung zu verhindern.
- Mindestens 30% der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste 1 anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen sind zu landschaftsraumtypischen Gehölzflächen bzw. Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die verbleibenden 70% der Fläche sind durch Ansaat mit einer geeigneten regionaltypischen Samenmischung als artenreiche Kraut- oder Staudenflur bzw. artenreiche Mähwiese zu entwickeln. Zur Strukturanreicherung sind in der Fläche außerdem mindestens 7 großkronige Laubbäume gemäß Artenliste 2 anzupflanzen. Dabei sind mindestens zwei verschiedene Arten zu verwenden. Eine weitergehende landschaftsgestalterische Gliederung der Fläche durch Anpflanzung von Strauchgehölzen gemäß Artenliste 1 als Soli-

täre oder kleinen Trupps ist bis zu einem Flächenanteil von 10% dieser Maßnahmenfläche zulässig. Die gemäß der Maßnahmenkonzeption entwickelten Vegetationsbestände sind entsprechend dem jeweiligen Erfordernis regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Laubbäume in der auf den Ausfall nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Eine allmähliche Verbuschung der entwickelten Wiesenfläche ist durch regelmäßige Mahd entsprechend der vorgegebenen Maßnahmenkonzeption zu verhindern.

Eine gleichzeitige Nutzung dieser als Kraut- oder Staudenflur entwickelten Flächen für die Retention bzw. Versickerung von Niederschlagswasser aus der angrenzenden Wohngebietsfläche ist zulässig, soweit der insgesamt extensive Charakter der Maßnahmenfläche durch die Anlage der Retentionsmulden nicht beeinträchtigt wird. Die Muldenbereiche sind in diesem Fall durch Ansaat mit einer regionaltypischen Samenmischung als artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

B. Festsetzungen gem. §86 BauO NRW in Verbindung mit §9(4) BauG – Örtliche Bauvorschriften –

- | | | |
|------------|---|---|
| 1 | Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften | §9(4) BauGB i.V.m.
§86(1) Nr. 4 BauO |
| 1.1 | Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen)
Die privaten Freiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind insgesamt als dauerhaft vegetationsbedeckte Grünflächen anzulegen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Flächen für Stellplätze und Carports, Zufahrten und sonstige Wege sowie Terrassenflächen. Die Anlage von sog. Kies- oder Schotterbeeten ist unzulässig, sofern hierdurch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 überschritten wird. | |
| 1.2 | Dachbegrünung
Die Begrünung von Dachflächen ist für alle Dachflächen zulässig und wird ausdrücklich begrüßt. | |

1.3**Versickerung von Oberflächenwässern**

Die in dem festgesetzten Wohngebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Wegeflächen sind insgesamt im Plangebiet zu versickern. Die mit Ordnungszahl 2 gekennzeichnete Fläche kann – unter Berücksichtigung der für diese Fläche festgesetzten sonstigen Maßnahmen – hierfür mit verwendet werden.

Alternativ ist eine Zisternenspeicherung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

§§ 9 (6) und (6a) BauGB

C.1 Hochwasserschutz:

- Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sülz.
- Im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) besteht die Möglichkeit, dass die Fläche der dargestellten Baugrenze überflutet wird (vgl. Hochwassergefahrenkarte Sülz).
- Gem. § 5 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
- Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises gem. § 78 (5) WHG im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

C.2 Hinweise zum Baugrund:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der*

Geotechnik sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

C.3 **Ökologische Belange und Artenschutz**

C.3.1 **Rodungsarbeiten**

Unmittelbar vor Beginn von Rodungsarbeiten sind betroffene Gehölze auf Nester oder Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Fledermäuse oder brütende Vögel ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rückbau- bzw. Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen.

C.3.2 **Baufeldfreimachung, Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung (v.a. Gehölzrückschnitt) ist ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, zulässig.

C.3.3 **Boden- und Grundwasserschutz**

Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

C.3.4 **Begrenzung der Bodenversiegelung**

Carport- und Garagenzufahrten sowie nicht überdachte Hofflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zulässig.

C.4.1 **Artenlisten** (inkl. Pflanzenqualitäten)

Artenliste 1: Standortheimische Strauchgehölze

Die Strauchgehölze sind mindestens in der Pflanzenqualität ‚Verpflanzte Sträucher, 5 Tr., 60 – 100cm‘ zu verwenden.

In Heckengehölz-Anpflanzungen sind mindestens 3 Arten zu verwenden, in flächigen Strauchgehölzpflanzungen mindestens 4 Arten. Konkurrenzschwache Arten sind truppweise anzupflanzen. Pflanzabstand in der Reihe: 1,5m. Reihenabstand max. 1,5m. Pflanzung ‚auf Lücke‘.

<i>Corylus avellana</i>	– Haselnuss
<i>Cornus sanguineum</i>	– Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	– Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	– Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	– Stechpalme
<i>Prunus spinosa</i>	– Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	– Faulbaum
<i>Ribes uva-crispa</i>	– Wilde Stachelbeere
<i>Salix caprea</i>	– Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	– Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	– Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	– gewöhnlicher Schneeball

C.4.2 **Artenliste 2:** Laubbäume

Die Bäume sind mindestens in der Pflanzenqualität
,Leichte Heister, 1x v., o.B., 100 – 125 cm‘ zu verwenden.

<i>Acer campestre</i>	– Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	– Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	– Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	– Esche
<i>Prunus avium</i>	– Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	– Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	– Vogelbeere (Eberesche)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 01.10.2018 beschlossen, die Ergänzungssatzung „In den Schlämmen“ gem. § 34 (4) Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den

.....

.....

Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „In den Schlämmen“ mit Begründung hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 26.03.2019 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösrath, den

Siegel

Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung „In den Schlämmen“ mit Begründung hat in der Zeit vom 11.11.2019 bis 29.11.2019 erneut öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Rösrath, den

Siegel

Der Bürgermeister

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

Rösrath, den

Siegel

Der Bürgermeister

Diese Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (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 als Satzung beschlossen worden.

Rösrath, den

Siegel

Der Bürgermeister

Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

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 bekannt gemacht worden. 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) ist hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rösrath, den

Siegel

Der Bürgermeister

Planausfertigung

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

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

Rösrath, den

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 Oktober 2018). 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.