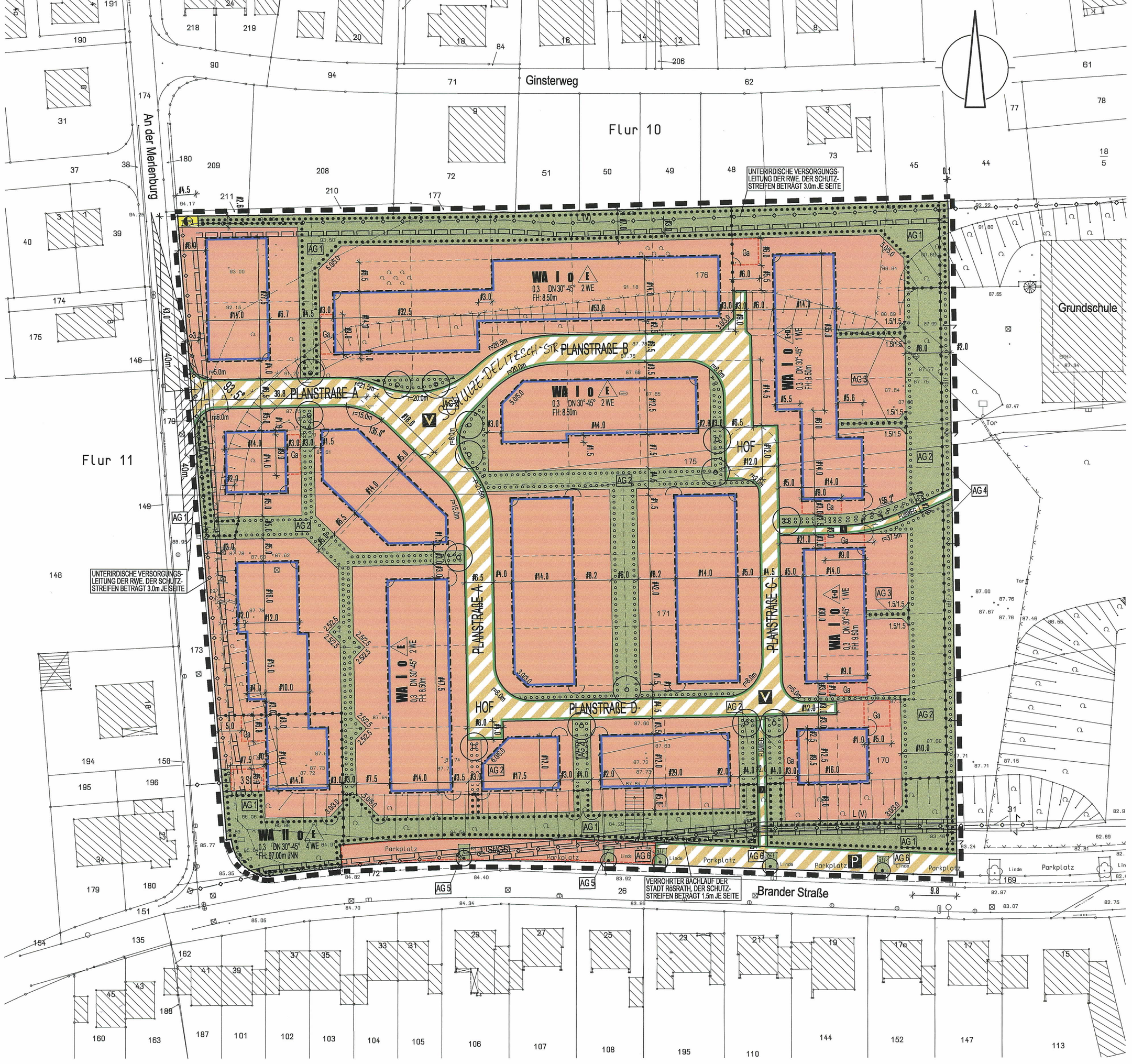
Bebauungsplan Nr. 72

Brander Straße An der Merlenburg

~~ENTWURF~~



TEXTFESTSETZUNG

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I.S. 2141), zu letzt geändert durch Gesetz vom 13.09.01 (BGBl 2376, 2386)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl I.S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I.S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3, Ziffer 3-5

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, § 1 (6) 1. BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m., § 4, Abs. 3, Ziffer 3-5 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0.1 auf max. 0.4 überschritten werden.

2.2 Die max. Länge von Wohngebäuden -Doppelhäuser- darf gemessen parallel zur Erschließungsstraße höchstens 15.0 m betragen, entgegen der max. Zulässigkeit von 50.0 m bei der offenen Bauweise.

3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

3.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb überbaubarer oder in dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtseite her mindestens 5.0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

3.2 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.3 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.

4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront, unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S. des § 2 BauO NRW sind und mehr als 30 m³ umbauter Raum umfassen, nicht zulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen wird mit: maximal 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung bei Doppelhäusern je Hälfte (Trennrgrundstück Hausparzelle) festgesetzt. Ausgenommen bei 2-Geschossigkeit max. 4 WE.

6. Maßgnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Private Ausgleichsmaßnahmen
Pro Grundstück, welches nicht bereits Festsetzungen zu AG 1 enthält, ist ab 100 m² verbleibender Gartenfläche nach Anpflanzung der Formhecken je 1 Baum zu pflanzen. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Gehölze dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
Pflanzenliste für die Bäume in den Gartenflächen:
Laubgehölze:
Pflanzengualität: H. 3xv. STU 14-16 cm

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe

Obstgehölze:
Pflanzengualität: H. 3xv. STU 7-12 cm

Juglans regia	Walnuss-Baum
Malus domestica	Garten-Apfel
Pyrus communis	Birne, Kulturbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus insititia	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pirus pyraster	Wild-Birne, Holz-Birne
alte Sorten regionaltypischer Obstbäume	

Alle Pflanzen sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Pflanzlisten zu ersetzen.

6.1.1 Ausgleichsfläche AG 1

Im Plangebiet sind diese Flächen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Bäumen und Strauchern festgesetzt. Die Weiterentwicklung beinhaltet dabei das Entfernen der nicht standortheimischen Fichten und die Pflanzung von Ersatz für die entfernten Fichten. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.
Pflanzenliste für nachzupflanzende Bäume in den zu erhaltenden Baumflächen:
Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 14-16 cm

Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

6.1.2 Ausgleichsfläche AG 2

Im Plangebiet sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag Gebüschstrukturen unterschiedlicher Form, Breite und Strukturierung als Grünzüge, die das Plangebiet umgeben und durchziehen, anzulegen und zu pflegen. Einzelbäume werden an den dafür festgesetzten Bereichen überständig gepflanzt. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Pflanzenliste für die Gebüschpflanzung auf den Ausgleichsflächen:
Pflanzabstand: 1 Pflanze je 1.5-2.0 m²

Cornus mas	Kornelkirsche	Str. 2xv. 100/150
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Str. 2xv. 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str. 2xv. 100/150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str. 2xv. 100/150
Cytisus scoparius	Besenginster	Str. 2xv. 40/60
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Str. 2xv. 100/150
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Str. 2xv. 100/150, 60/100
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Ballballer, 2-jährig, 60/100
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2xv. 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2xv. 100/150
Rubus fruticosus	Brombeere	Str. 2xv. 100/150
Rubus idaeus	Himbeere	Str. 2xv. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv. 100/150
Sambucus racemosa	Traubenholunder	Str. 2xv. 100/150

Pflanzenliste für die Baumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:
Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

6.1.3 Ausgleichsfläche AG 3

Zwischen einzelnen Grundstücken sind entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag stark bewachsene Formhecken anzupflanzen. Eine dauerhafte Pflege der Bestände in Form von Pflege- und Formschnitten (unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten) ist zu gewährleisten.

Pflanzenliste für Heckenpflanzungen:

Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

6.1.4 Ausgleichsfläche AG 5

Erhaltung vorhandener Straßenbäume. Die hier vorhandenen Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten und im Bestand zu sichern.

6.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Ausgleichsfläche AG 4

Östlich entlang der Plangebietsgrenze in einem 2 m breiten Streifen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag Gebüschstrukturen anzulegen. Bezüglich auf Pflanzdichte, Pflanzenartenauswahl und Pflege gelten die gleichen Gesichtspunkte wie unter Punkt AG 2 (private Ausgleichsmaßnahmen).

6.2.2 Ausgleichsfläche AG 6

Erhaltung vorhandener Straßenbäume. Die hier vorhandenen Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten und im Bestand zu sichern.

6.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

7. Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

7.1 Die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses (Erdgeschoß Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0.50 m über Bürgersteig- oder der Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Straßenfront, der Hausparzelle liegen.

B.) Baugestalterische Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauONW- vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)

8. First- und Drempelhöhe

8.1 Die maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen, senkrecht gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachfirst, beträgt 8.50 m bzw. 9.50 m im Teilbereich der Eingeschossigkeit. Die maximale Firsthöhe ist bei 2-geschossigkeit auf NN bezogen.

8.2 Die Drempelhöhe wird mit max. 0.50 m von OK Fertigfußboden DG bis OK Fußpfette festgesetzt.

9. Dachformen

9.1 Es sind nur Satteldach, Pult- und Walmdächer zulässig.

9.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche maximal 40.0 m² beträgt.

10. Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

10.1 Dachgauben sind nur bei Dachneigung von über 35° zulässig.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge darf 4.00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muß senkrecht gemessen mind. 1.50 m betragen.

10.3 Zier- oder Zwerggiebel sind nur bis zu einer maximalen Breite von 3.50 m, auf die Gesamtfassade abgestimmt, zulässig.

10.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

11. Dacheindeckung und Fassadenmaterial

11.1 Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Tönen, z.B. grauton, dunkelbraun oder anthrazit mit Dachpfannen zulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Putz, Schiefer, Zink- oder Kupfer zugelassen.

11.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dacheindeckung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

11.3 Unzulässig sind
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten, von mehr als 1/3 der jeweiligen Ansichtsfläche
- Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen, sofern die Dachneigung 5° übersteigt
- Dachziegeln mit glänzender oder eloxierter Oberfläche

12. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

12.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0.80 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1.20 m.
Als Einfriedung werden zugelassen:
- Gitter, Holzzäune und Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu 0.30 m Höhe
- Lebende Hecken und berankte Zäune, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

12.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungsplanzstäbe und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0.50 m überschritten wird.

12.3 Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0.50 m zulässig.

12.4 Stützenböschungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

12.5 Vom öffentlichen Raum einsichtbare Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

12.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3.00 m Länge und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht gemessen von OK Terrassenbelag, zulässig.

12.7 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

C) Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 72

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegenden Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Kanal bzw. in die Bachvermehrung ist vorgesehen.

2. Passiver Schallschutz - Fluglärm und BAB

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV.
Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, daß bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
Die Lärmminderungsplanung für BAB sieht nach Fertigstellung des Lärmschutzes Empfindlichkeiten von ≤ 59dB (A) am Tag und ≤ 49dB (A) in der Nacht vor.
Insbesondere sollen in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen Innenpegel von 55 db (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten werden.

3. Straßenausbau, nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben, wie Baumscheiben, Gehwege, Stellplätze, Böschungen etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.

4. Baudenkmäler

Bei Entdeckung von Baudenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW hingewiesen.

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 2 WE — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden z.B. 2 Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl / GRZ z.B. 0,3
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 2 Geschosse
- FH: 9.50m — Firsthöhe als Höchstmaß ab OKFF.EG
- FH: ....m ü.NN — max. Firsthöhe wird durch NN-Höhe begrenzt
- DN 30°-45° — Dachneigung - untere / obere Grenze, z.B. 30° bis 45 °

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- — Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- A — Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Ver.- und Entsorgungsanlagen

- Versorgungsanlage
- Elektrizität, Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Versorgungsleitung unterirdisch

Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Stellplätze / Garagen / Carports
- St / GSt — Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garage
- L/V — Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten der Versorger(V)
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Empfohlene Flächenaufteilung
- Freizuhaltende Sichtfelder

Zeichen der Kartenunterlagen

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B.Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Unterflurhydrant
- ...NN,Vh — Höhenlage über NN, z.B. 58,75 m
- Bordstein
- Sinkkasten
- Flurgrenze
- Straßenlaterne
- Aufschüttung
- Abgrabung

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S.2376, 2386)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.8.1994 (GV.NRW.S.710 / SGV.NRW. 791), geändert durch Gesetz vom 2.5.1995 (GV.NRW.S.382), 9.5.2000 (GV.NRW. S.439)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV.NRW. S.256), geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV.NRW. S.439, 445)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV.NW. S.666), geändert durch Gesetz vom 20.3.1996 (GV.NW. S.124)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.6.1995 (GV. NRW.S.926 / SGV.NRW. 77), geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV. NRW. S.439)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

Rösrath,

den ..... 20 .....

(Siegel) ..... Bürgermeister

Der Rat hat am 11.7.2001 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Rösrath, den 01. Dezember 2003

(Siegel) Bürgermeister

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuß hat am 11.6.2002 ... 20 02... beschlossen, diesen Plan öffentlich auszulegen.

Rösrath, den 01. Dezember 2003

(Siegel) Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Rösrath hat die Bedenken und Anregungen gemäß (§ 3 Abs. 2 BauGB) geprüft und diesen Plan mit Begründung in seiner Sitzung am ..... 20 ..... beschlossen.

Rösrath,

den 01. Dezember 2003

(Siegel) Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 5.8.2002 erfolgt (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rösrath, den 01. Dezember 2003

(Siegel) Techn. Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Rösrath,

den ..... 20.....

(Siegel) ..... Techn.Beigeordnete

Dieser Beschluss wurde am 13.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Rösrath, den 01. Dezember 2003

(Siegel) Techn.Beigeordnete

Dieser Plan hat mit Begründung in der Zeit vom 22.8.2002 bis 23.9.2002 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 2.8.2002 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Rösrath, den 01. Dezember 2003

(Siegel) Techn. Beigeordneter

Dieser Plan hat der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegen (§ 10 Abs.2 BauGB).
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....
AZ .....

Köln, den .....

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

.....

* Dieser Plan ist der Urkundplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text.

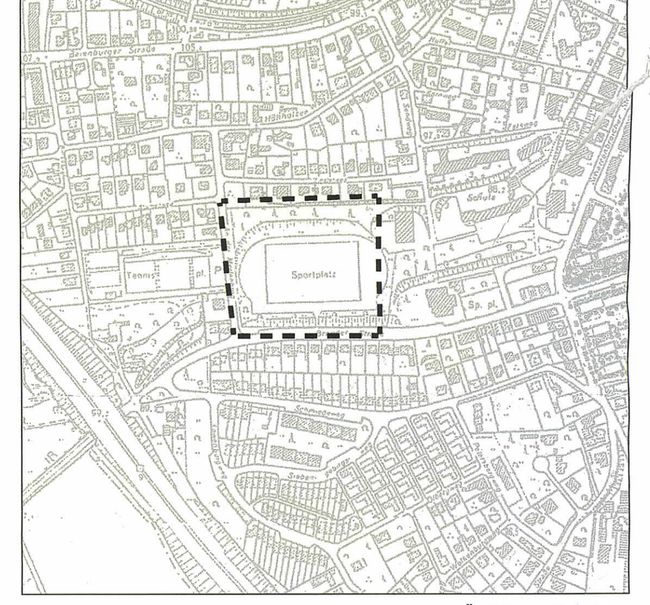
Rösrath, den 01. Dezember 2003

(Siegel) Techn. Beigeordneter

* Nichtzutreffendes streichen

HENZ HENNES ARCHITEKT STADTPLANER
53797 LOHMAR INGERER STRASSE 2

Stadt Rösrath



ÜBERSICHT 1: 5000

Bebauungsplan Nr. 72 Brander Straße

Maßstab 1 : 500 Stand 26.07.2002
Gemarkung: Rösrath Flur: 10