



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

stadt
RÖSRATH

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 85
„Am Ehrenmal“

Begründung

Stand 24/11/2005

Inhalt

TEIL I

1. Planaufstellung	2
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsanlass / Planungsziele	4
4. Flächennutzungsplan	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6. Bauweise	6
7. Erschließung	6
8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
9. Altlasten und Baugrund	6
10. Grün- und Freiflächenplanung	7

TEIL II

Einzelbegründung von Festsetzungen

Anhang

Liste mit standorttypischen heimischen Laubgehölzen

TEIL I

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 „Am Ehrenmal“ getroffen. Aufstellung und Ort sowie Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 29.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.7.2004 (BGBl. I.S. 1359);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990;
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2005 (GV. NRW S. 439, 445)

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 85 „Am Ehrenmal“ wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da „...durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert...“ wird.

Die Möglichkeit zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens besteht nach §13 Abs.1 Nr.2 nur dann, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Da das Plangebiet den durch die „Verwaltungsvorschrift FFH NRW“ vorgegebenen Mindestabstand von 300m Entfernung zu dem Vogelschutz- und FFH-Gebiet Königsforst unterschreitet, war eine gutachterliche Relevanzbeurteilung zur FFH-Verträglichkeit des Bebauungsplanes notwendig. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan direkte Auswirkungen auf die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse oder von Arten, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, nicht zu erwarten sind. Auch die Erhaltungsziele

werden durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt, so dass die Funktionen des Gebietes weiterhin voll erfüllt bleiben.

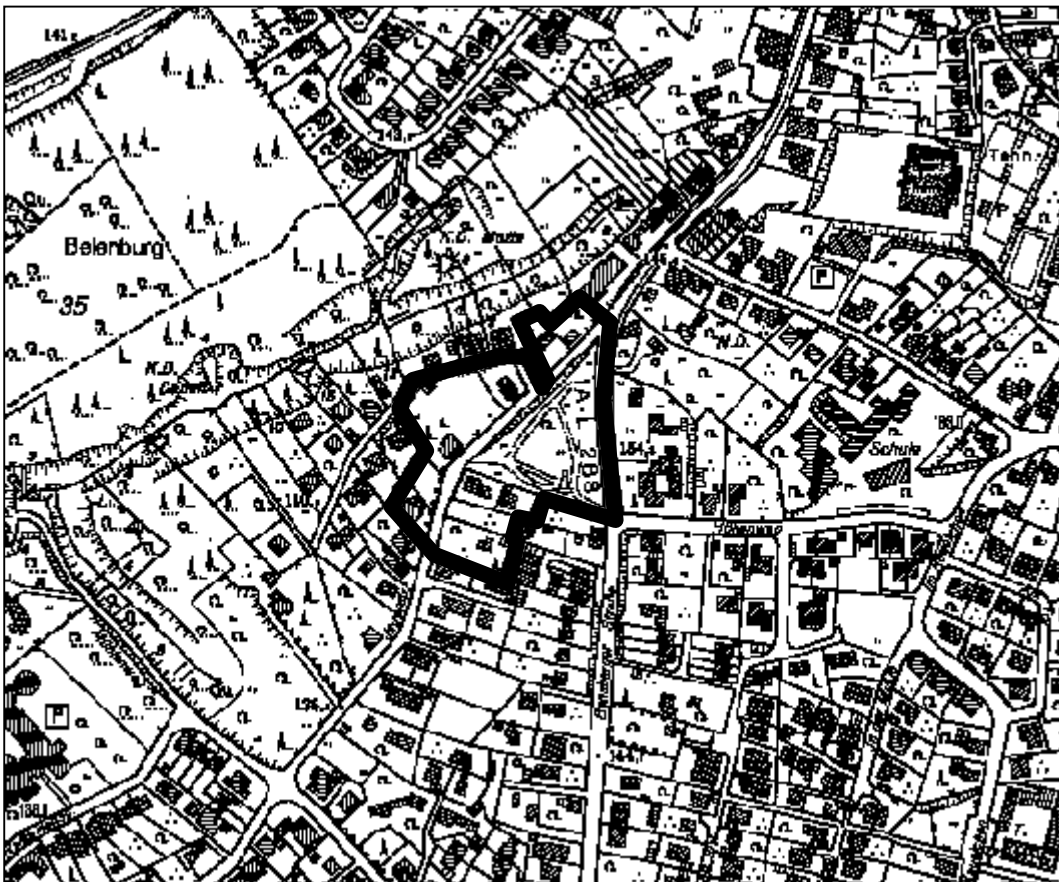
Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im M. 1:500 erstellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Ehrenmal“ liegt im Ortsteil Forsbach. Der Bebauungsplan umfasst das nördliche Ende der Jägerstraße mit beidseitiger Bebauung bis zur Einmündung in die Bensberger Straße, Teile der Verkehrsfläche der Straße Rehpfad sowie die öffentliche Grünanlage mit Ehrenmal zwischen Jägerstraße und Bensberger Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte ohne Maßstab

© RBK-Katasteramt

3. Planungsanlass / Planungsziele

Die Bebauung im nördlichen Teil der Jägerstraße sowie an der Straße Rehpfad gestaltet sich überwiegend als lockere freistehende Einfamilienhaussiedlung, die zumeist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet wurden. Vereinzelt sind im Umfeld Doppel- und Reihenhäuser vorhanden. Eine Ausnahme von der vorhandenen kleinmaßstäblichen Wohnnutzung bildet das Gebäude Jägerstraße Nr. 4b, welches sich sowohl von seiner Nutzung als Mehrfamilienhaus als auch von seiner Kubatur und Höhenentwicklung von der Umgebungsbebauung deutlich abhebt. Das Baujahr der Gebäudebestandes im Plangebiet variiert zwischen ca. 1930 bis heute.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Ortszentrum von Forsbach wurde überwiegend mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser und z.T. gewerblicher Nutzung realisiert. Ziel des Bebauungsplans ist es eine deutliche Abgrenzung zwischen der Bebauung des Ortskerns Forsbach und der kleinmaßstäblichen Bebauung an der Jägerstraße / Rehpfad zu ziehen. Mögliche Bauvorhaben im Plangebiet sollen nach dem Maßstab der hier bereits bestehenden Bebauung integriert werden, Fehlentwicklungen hinsichtlich einer unangepassten Nutzungsintensität wie auf dem Grundstück Jägerstraße 4b sollen zur Erhaltung des vorhandenen Gebietscharakters bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung der Bebauung an der Jägerstraße und am Rehpfad kann derzeit zu großen Teilen nur über private Wegeparzellen geschehen. In Einzelfällen ist es auch für neue Bauvorhaben schwer, eine gesicherte Erschließung nachzuweisen. Ziel des Bebauungsplans ist es daher auch, die öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend festzusetzen und zu sichern.

Die im Kreuzungsbereich zwischen Bensberger Straße und Jägerstraße befindliche Parkanlage mit Ehrenmal soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche erhalten werden. Mit einer Festsetzung wird unterstrichen, dass eine Bebauung oder eine anderweitige Nutzung dieser Fläche nicht gewollt ist.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Bebauungsplans Nr. 85 als Wohnbaufläche nach § 1 (1) BauNVO sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Im Bebauungsplan werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

festgesetzt. Die Grünfläche wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Insofern gilt der Bebauungsplan Nr. 85 gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Plangebiet sind so gewählt worden, dass die bisher errichteten Gebäude gesichert und neue Bauvorhaben sich dem Bestand angemessen in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. Weitere bauliche Fehlentwicklungen wie auf dem Grundstück Jägerstraße 4b werden so unterbunden.

Um den Charakter des bestehenden Siedlungsgefüges zu bewahren, werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Im gesamten Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden lockeren Bebauungsstruktur wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO wird ausdrücklich nicht zugelassen, um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend auf II festgesetzt. Um jedoch eine angepasste Höhenentwicklung bei den Gebäuden zu gewährleisten, werden für die Baufenster maximal zulässige Firsthöhen bei Bezug auf NN festgesetzt. Bei diesen Festsetzungen ist sowohl die klassische Bauweise (eingeschossig mit ausgebautem Dach) als auch eine zweigeschossige Bebauung (ohne Dachausbau) möglich.

In Übereinstimmung mit der Bestandsbebauung werden als Dachformen Sattel- oder Walmdächer festgesetzt. Als Dachneigung für die Sattel- oder Walmdächer werden 30 bis 45 Grad festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung gilt nicht für Nebengebäude, wie Garagen o.ä., die nicht der Wohnnutzung dienen. Abweichende Dachformen /-neigungen werden für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zugelassen, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen.

6. Bauweise

Aufgrund der vorherrschenden Bauweise im Plangebiet und im direkten Umfeld werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um die bestehende Kleinmaßstäblichkeit zu sichern, sind höchstens zwei Wohneinheiten bei Einzelhäusern und eine Wohneinheit bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zulässig.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung geschieht bisher z.T. über private Wegeparzellen mit entsprechenden Überfahrrechten. Mit dem Bebauungsplan werden die bestehenden Straßenflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau der Jägerstraße entlang der Parkanlage wird mit den Festsetzungen vorbereitet, da sich dort neben der eigentlichen Fahrbahn noch unbefestigte Flächen befinden, die derzeit als Parkstreifen genutzt werden. Die Einbahnstraßenregelung soll in Richtung Bensberger Straße beibehalten werden. Der Fahrradverkehr kann dann auch gegen die Einbahnstraße erfolgen.

Die technische Erschließung mit Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet gesichert.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen.

9. Altlasten und Baugrund

Im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Bei Entdeckungen von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz-Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

10. Grün- und Freiflächenplanung

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die bereits bebaut sind oder waren (aktueller Abriss der Gebäude) sowie Grundstücke die bisher als Hausgarten genutzt wurden. Die Bauvorhaben konnten bisher im Rahmen von § 34 BauGB ohne Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung realisiert werden.

Das Bebauungsplanverfahren zum BP Nr. 85 „Am Ehrenmal“ wird gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da „durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert..“ wird.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach § 1a (1 u.3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um die Festsetzung der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung handelt, ist ein Ausgleich somit nicht erforderlich und zu bilanzieren.

Eine UVP oder eine Vorprüfung gem. UVPG ist für den Bebauungsplan Nr. 85 entbehrlich, da der Geltungsbereich vor der Aufstellung nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen war.

Zum Schutz und zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- In den Gärten vorhandene Laubbäume sollen erhalten bleiben
- Im Rahmen von Ersatzpflanzungen sollen vorhandene Nadelbäume durch Laubbäume ersetzt werden
- Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).
- Die Dächer von Garagen und Carports sollten begrünt werden
- Anlage von standorttypischen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen

Als Anhang beigefügt ist eine Liste mit standorttypischen heimischen Laubgehölzen.

TEIL II

EINZELBEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete Die Ausweisungen sind unter Ziffer 5 begründet.

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) die vorgesehenen Ausnahmen gem. §4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die möglichen Ausnahmen werden für den vorhandenen Gebietscharakter als unerwünscht angesehen und werden daher nicht zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

- GRZ
 - GFZ
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Firsthöhe als Höchstmaß
- GRZ und GFZ ermöglichen im Plangebiet eine gute und angemessene bauliche Nutzung bei Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem baulichen Bestand, die Firsthöhenbegrenzung ist als Grundlage für eine homogene Integration neu entstehender Bebauung erforderlich.

Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß §19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der GRZ nicht zulässig sind. Eine Überschreitung der GRZ wird ausdrücklich nicht zugelassen, um den vorhandene Gebietscharakter zu wahren.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit dem Index 1 gekennzeichneten Wohngebieten in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohn- und Besiedlungsdichte im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt, um hier den vorhandenen Gebietscharakter zu sichern.

Doppelhäusern eine Wohnung je
Haushälfte zulässig ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzungen

- Einzel- und Doppelhäuser Die Festsetzungen sind unter Ziffer 6
begründet
- Baugrenzen Die Baugrenzen berücksichtigen den
heutigen Baubestand und gewährleisten im
Bereich bebaubarer Grundstücksflächen
mit einer Regeltiefe von 12 m individuelle
Bauwünsche.

4. Nebenanlagen

Textliche Festsetzungen

- 4.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbautem Raum.
- Die Größenbeschränkung von Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Freiflächen vor allzu intensiver Befestigung und Überbauung im Interesse einer möglichst zusammenhängenden Gartenlandschaft schützen.

5. Garagen und Stellplätze

Textliche Festsetzungen

- 5.1 Im Plangebiet sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen
- Die Festsetzung gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen.

6. Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Zeichnerische Festsetzungen

- Verkehrsflächen Die Ausweisungen sind unter Ziffer 7
begründet.

7. Grünfläche/Bepflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung Parkanlage
- Die Ausweisungen sind unter Ziffer 4 begründet.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen

8.1 Dächer von Gebäuden

- Dachform
 - Dachneigung
- Die Festsetzungen wurden zur Wahrung des Gebietscharakters auf Grundlage der vorhandenen Dachformen und –neigungen getroffen. Der Spielraum der zulässigen Dachneigungen eröffnet ausreichende Nutzungs- und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Textliche Festsetzungen

- 8.1.1 Für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als 25% der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen, sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen zulässig.
- Die Festsetzung lässt den gewünschten Spielraum zur individuellen Gestaltung untergeordneter Gebäudeteile und Anbauten, wie z.B. Erker und Wintergärten.

Hinweise:

1. Passiver Schallschutz – Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughafgen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet können vorgeschichtliche Siedlungsreste als ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden sein. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

3. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet laut Altlastenkataster nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Anhang

Liste standorttypischer, heimischer Laubgehölze

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)

lat. Name	dt. Name	Wuchshöhe (m)	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20 - 30	
Betula pendula	Sand-Birke	30 - 40	
Fagus sylvatica	Rotbuche	30 - 40	für feuchte Standorte
Fraxinus excelsior	Esche	25 - 35	
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 - 30	

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 20 m)

lat. Name	dt. Name	Wuchshöhe (m)
Acer campestre	Feldahorn	10 - 15
Carpinus betulus	Hainbuche	15 - 20
Populus tremula	Zitter-Pappel	15 - 20
Prunus avium	Vogelkirsche	10 - 15
Prunus padus	Traubenkirsche	10 - 20
Sorbus aucuparia	Eberesche (= Vogelbeere)	10 - 15
Sorbus domestica	Speierling	Okt 20

Bäume 3. Ordnung (Wuchshöhe bis 7 - 12 m)

lat. Name	dt. Name	Wuchshöhe (m)
Malus sylvestris	Wild-Apfel (= Holz-Apfel)	6 - 10
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	8 - 12

Großsträucher (Wuchshöhe 3 - 7 m)

lat. Name	dt. Name		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	5 - 7	
Corylus avellana	Wald-Hasel	5 - 7	
Crataegus monogyna	Weißdorn	4 - 5	
Prunus spinosa	Schlehe	5 - 7	
Rhamnus catharticus	Faulbaum	4 - 6	
Salix caprea	Salweide	5 - 8	für feuchte Standorte
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 - 4	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3 - 4	

Sträucher (Wuchshöhe 1,5 - 3 m)

lat. Name	dt. Name		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2 - 3	Blätter und Früchte giftig!
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	2 - 5	Beeren schwach giftig!
Ribes nigrum	wilde, schwarze Johannisbeere	2 - 3	
Ribes rubrum	wilde, rote Johannisbeere	0,5 - 1	
Rosa canina	Hundsrose	1,5 - 2	
Rosa gallica	Essig-Rose	1 - 2	
Rubus odoratus	Zimt - Himbeere	1 - 2	
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	1 - 2	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	1,5 - 2	

Obstbäume

lat. Name	dt. Name	
Cydonia oblonga	Quitte	3-4
Juglans regia	Walnuß	15 - 20
Mespilus germanica	Mispel	3-8

fruchttragende, alte Obstsorten im Bergischen Land (nach BUND NRW):

Äpfel:

Winterrambur, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer
Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Ontario,
Gelber Edelapfel, Riesenboiken

Birnen:

Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne,
Pastorenbirne, Gute Graue, Alexander Lucas, Köstliche
von Charneux

Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschgen, Mirabelle von
Nancy, Wangenheims Frühzwetschge, Große grüne
Reneklode