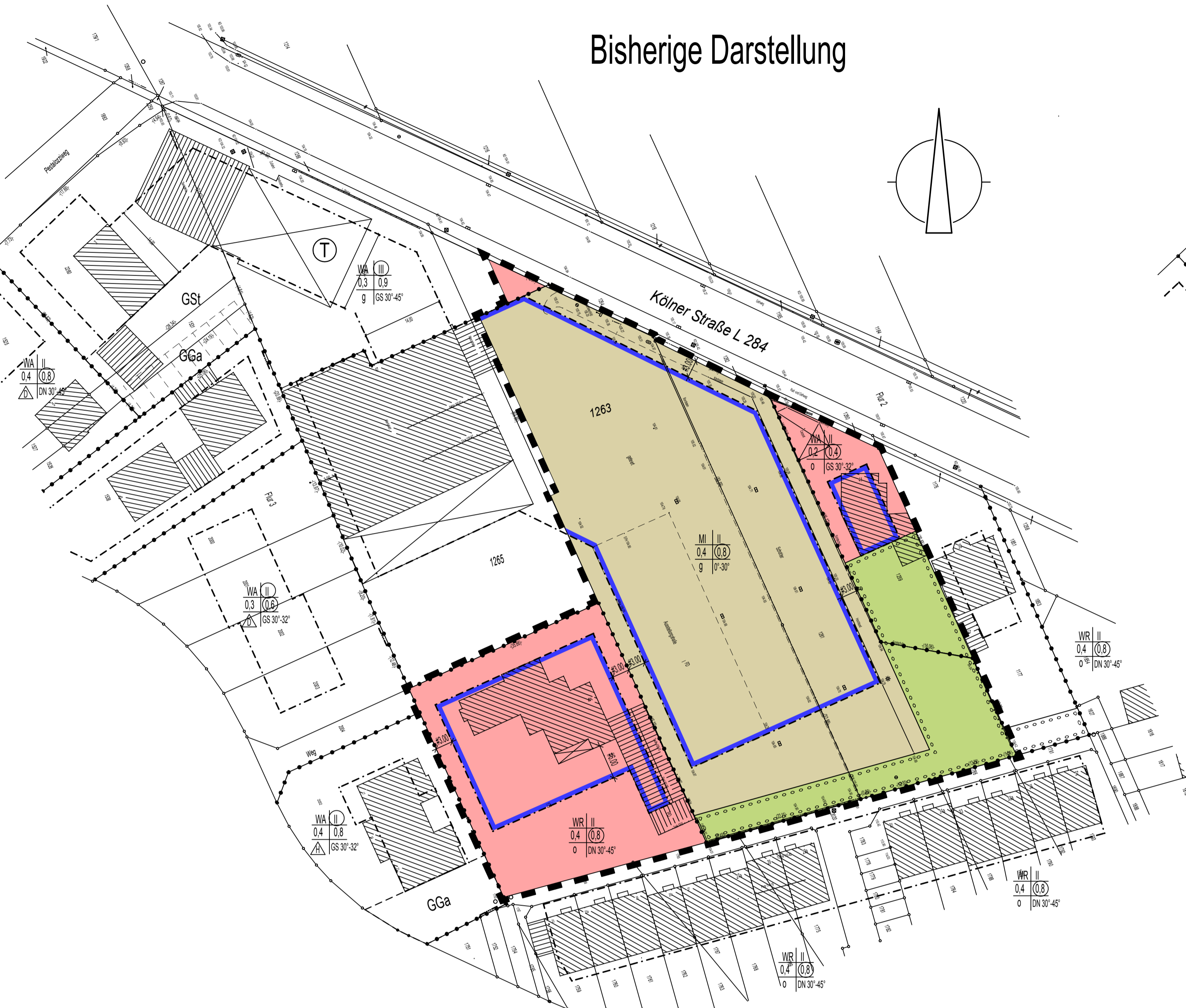


Bebauungsplan Nr. 15 Hack 4.Änderung

Kölner Straße L 284

Bisherige Darstellung

4.Änderung



TEXTFESTSETZUNG

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

- Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, § 3 sowie § 4 BauNVO)
 - In reinen Wohngebiet (WR) werden Ausnahmen gemäß § 3, Abs. 3, Ziffer 1 u. 2 BauNVO nicht zugelassen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffern 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Sondernutzungsgebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandels gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO ist ein SB-Markt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 700 qm zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Die Grundflächenzahl - GRZ im WR ist mit 0,4 und im WA mit 0,2 festgesetzt. Die GRZ wird im SO-Gebiet mit 0,4 festgesetzt, die jedoch nach § 19, Abs. 4 BauNVO durch Stellflächen und den Zufahrten gemäß Plandarstellung (auf 0,81) erhöht werden kann.
 - Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Werten für GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte.
 - Die Fußbodenoberkante (Fußbodenniveau) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,50 m über dem angrenzenden Rand der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.
 - Die unter B) Baugestalterische Festsetzungen für das SO-Gebiet Pkt. 1.1 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf NN.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Im SO-Gebiet wurde die abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge des im SO-Gebiet liegenden Gebäudes einschlt. im Westen angrenzender Baukörper ist länger als 50,0 m.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Versprüngen aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,30 m zulässig. Dachüberstände und Vordächer zur Parkplatzseite hin sind mit max. 1,00 m ausnahmsweise über der festgesetzten Baugrenze im SO-Gebiet nach § 22, Abs. 3 BauNVO zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das SO-Gebiet zulässig.
 - Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Die Anzahl der Wohnungen wird mit maximal 2 WE im WR-Gebiet festgesetzt.
 - Flächen oder Maßangaben zum Schutz vor der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag mit Text und Aussagen über Einzelbäume, Flächenausweisungen, Hecken, Windschutz und Erhalt der bestehenden Hecke zur Wohnbebauung im Süden sind nachfolgend beschrieben, zu berücksichtigen.

 - Bei Neuanlage einer Strauchhecke mit z.T. übersträngten Laubbäumen
 - Für die Pflanzung sind nachfolgend aufgeführte Arten festgesetzt und dauerhaft im Bestand zu erhalten.


- Plananzahl: 1 Pflanze pro 2,0 m²
- Gewöhnliche Hartholze: St. Zvw. 100/150, Korkelrösche St. Zvw. 100/150, Hasel St. Zvw. 100/150, Eingrifflicher Weißdorn St. Zvw. 100/150, Weichrose St. Zvw. 80/100, Hundrose St. Zvw. 100/150 und Gehäufte Schreibe St. Zvw. 100/150
- Plananzahl der schmalkronigen Laubbäume II. Ordnung: H. Zvw. STU 16-18 cm; Stütz-Ahorn, Pyramiden-Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Nelsen-Kirsche, Pyramiden-Eiche
- 6.2 BF 31 Pflanzung von Einzelbäumen
- Die festgesetzten Bäume sind der Liste zu entnehmen und dauerhaft im Bestand zu sichern
- Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
 Plananzahl: H. Zvw. STU 16-20 cm
 Stütz-Ahorn, Bergahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Steleiche, Winterlinde, Sommerlinde
- 6.3 BF 41 Pflanzung von Einzelbäumen, schmalkronig
- Die festgesetzten Bäume sind der folgenden Liste zu entnehmen:
 Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
 Plananzahl: H. Zvw. STU 16-18 cm
 Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Kugel-Ahorn, Pyramiden-Hainbuche, Zweigfließer Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Nelsen-Kirsche, Pyramiden-Eiche
- 6.4 Benennung der Lärmschutzwand (BW 4)
- Erfüllung der Lärmschutzwand zur Parkplatzseite ist eine Begründung mit Kletterpflanzen vorzunehmen. Die Pflanzen sind der Liste zu entnehmen und dauerhaft im Bestand zu sichern
- Anemone-Waldrebe Zvw. m. TB. Efeu 4xRt. 60/90, Kletter-Hortensie Zvw. 60/80, Wald-Gebelitz Zvw. 60/100 und Wilder Wein Zvw. 80/100
- Rankenplan nach Erfordernis
- 6.5 Hm 51 Anlage von Zweigpflanzensätzen
- Die auf dem SO-Gebiet des geplanten SB-Marktes und im Straßenbereich neu anzulegenden Platzbereiche sollen mit niedrigem Ziersträucher bepflanzt werden, gemäß nachfolgender Liste:
- Die Plananzahl pro m² richtet sich nach der jeweils vorgesehenen Pflanzenart.
- Niedrigwüchsige Sträucher (Höhe bis zu 1,3 m):
 Berberitze, Zwerggörsche, Fingerrösche, Kirsch-Rose, Glanz-Rose, Mahonie, Rosa Zwerg-Spire
- 6.6 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen
- Die Ausrichtungsmaßnahmen im SO-Gebiet sind im Zuge der Realisierung der Hochbaumaßnahme umzusetzen. Notwendige Pflanzarbeiten sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Planperiode durchzuführen.
- 6.7 Die vorhandene 1,00 m breite Hainbuchehecke entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im SO-Gebiet (im Plan mit „Z“ gekennzeichnet) ist im Bestand zu erhalten.
7. Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24
- 7.1 Zum Schutz des Reinen- und Allgemeinen Wohngebietes -WR und WA- wird eine massive Schallschutzwand, h = 2,50 m, NN 108,20 als Obergrenze und zur seitlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand, h = 2,00 m, NN 108,20 als Obergrenze (gemäß Plan und Gutachten) festgesetzt. Änderungen gemäß ZTV, LSW 08, auszuführen techn. Vorgaben für Lärmschutzwände - Schallschutzwand, R. St. > 25 dB, Schallschutzplan DLA, A, St. -R dB(A)
- 7.2 An der südlichen Längswand und östlichen Giebelseite des SB-Marktes sind keinerlei Schallquellen/Luftungsanlagen o. ähnl. vorgesehen. Geräte für Lüftungs- und Kühlanlagen sind unter Berücksichtigung des Schallschutzes für Tag und Nacht, in der offenen, überdachten Anlieferung zu installieren.

B) Baugestalterische Festsetzungen

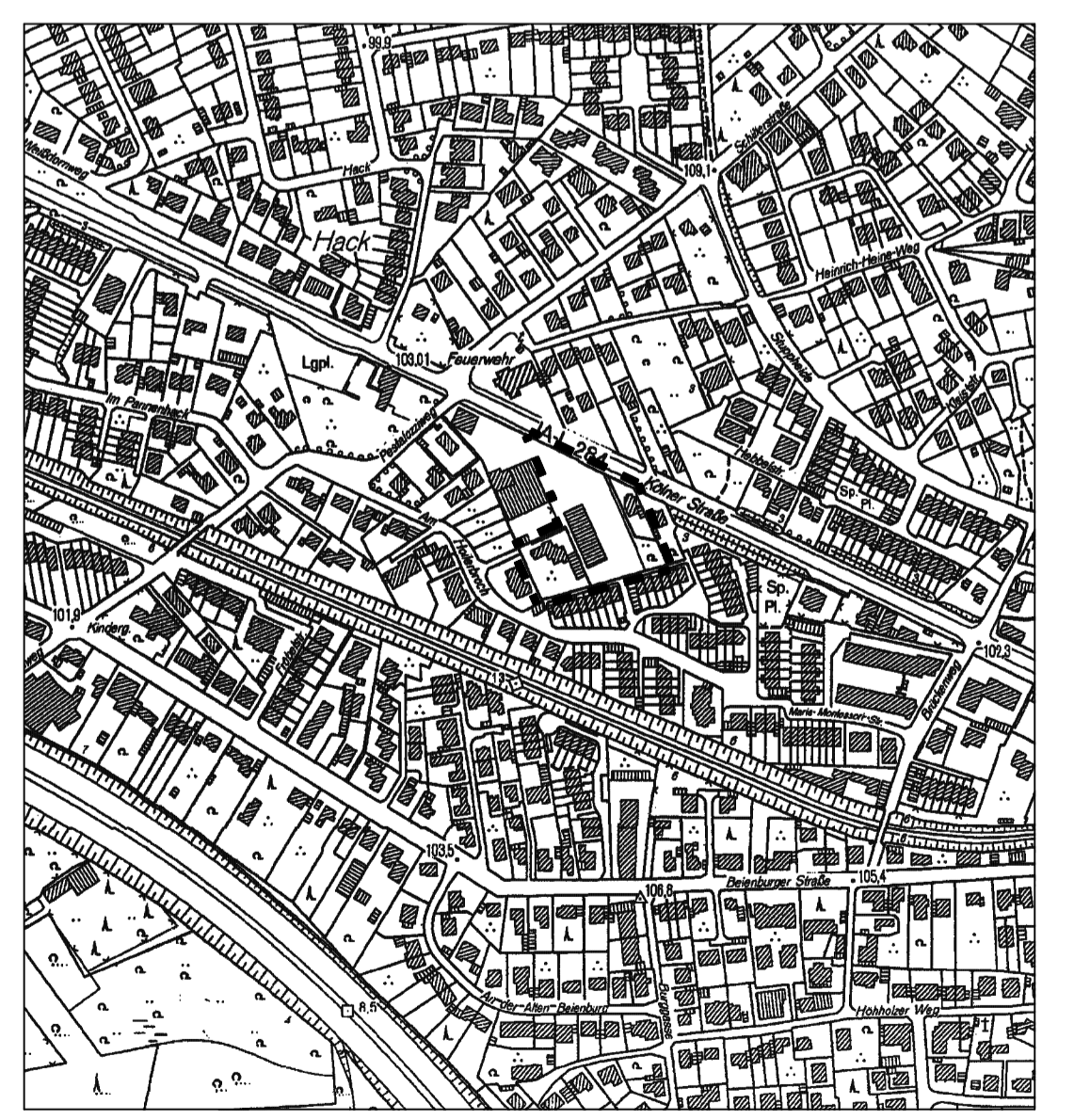
- Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB
- Bestimmung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauNVO in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültige Fassung.
- First- und Traufhöhe, Dampfel
 - First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen für SO-Gebiet, gemessen bis Oberkante Dachhaut, First maximal zulässig NN 113,40 - Traufhöhe max. zulässig NN 108,45 im südlichen Bereich und NN 108,95 im nördlichen Bereich, die Zuordnung der Höhen ist im Plan dargestellt.
 - Dachformen
 - Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer gemäß Bauordnung (BW 4)
 - Dachaufbauten (Gauben etc.), Dacherschritte
 - Dachgauben sind nur als Einzelgaube oder in Gruppen zulässig und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachflächen einnehmen. Die Gesamtfläche der Gauben je Traufseite darf max. 10 % betragen.
 - Dachdeckung und Fassadenmaterial
 - Die Dachdeckung ist nur in dunklen Tönen, z.B. dunkelbraun, schwarz oder anthrazit mit Dachpflaster oder Schiefer zulässig. Flachdächer sind zu belegen, mit Platten oder Begrünung auszuführen.
 - Fassaden sind nur in Putz (helle Tönung), Sichtmauerwerk in unglasiertem Klinker von weiß bis rotbraun zulässig. Giebelwände können alternativ in Schiefer, Kupfer oder in Zinkblechsystem verkleidet werden.
 - Einfriedungen und Freiflächengestaltung
 - Einfriedungen, die an öffn. Verkehrsflächen angrenzen, sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.
 - Als Einfriedung im Plangebiet werden zugelassen:
 - Drahtzäune, Dorn- und Hecken
 - Sockelmauern nur bis zu 0,30 m Höhe
 - Für das SO-Gebiet sind massive Mauern als Lärmschutzwände aus Holz oder Stein in Abstimmung mit dem Schallschutz zulässig. Die Höhen wurden im Plan mit Obergrenzen angegeben.
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Geländezugängen.
 - Stellplätze und Garagenzufahrt im WA und WR-Gebiet sind mit Natur-, Betonsteinpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
 - Die Stellplatzanlage im SO-Gebiet ist in Betonstein oder Asphalt - nicht versickernd - auszuführen.
 - Werbeanlagen im SO-Gebiet
 - Nur an dem festen Punkt gemäß Plan an der Kölner Straße L 284 mit einer Samenwerbung und am Objekt des SO-Gebietes über dem Eingangsbereich zulässig. Werbeanlagen mit westseitigen Licht und Leuchtbauern in grellen Farben sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage		Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)	- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)	WR	Reines Wohngebiet	0,2	Grundflächenzahl / GRZ z.B. 0,2
- 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 15.9.1994 (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)	WA	Allgemeines Wohngebiet	0,4	Geschosflächenzahl / GFZ z.B. 0,4
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV.NRW. S. 256), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW. S. 259)	- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV.NW. S. 665), geändert durch Gesetz vom 20.3.1996 (GV.NW. S. 124)	SO	Sonstiges Sondergebiet	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 2 Geschosse
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.6.1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV.NRW. 771), geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV. NRW. S. 439)				DN 30°/45°	Dachneigung - untere / obere Grenze, z.B. 30° bis 45°
				GS	Dachneigung - untere / obere Giebel Satteldach
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 20.09.2004 überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 durchgeführt.				
Rösrath, den 20.09.2004	Rösrath, den 20.09.2004				
(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister				
Der Rat der Stadt Rösrath hat am 20.09.2004 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 20.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.	Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat am 20.09.2004 beschlossen, diesen Plan mit Begründung in seiner Sitzung am 20.09.2004 beschlossen.	Der Rat der Stadt Rösrath hat am 20.09.2004 beschlossen, diesen Plan mit Begründung in seiner Sitzung am 20.09.2004 beschlossen.	* Dieser Plan ist der Urkundplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerk überein. * Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text.		
Rösrath, den 20.09.2004	Rösrath, den 20.09.2004	Rösrath, den 20.09.2004	(Siegel) Bürgermeister		
(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister	(Siegel) Bürgermeister	* Nichtzutreffendes streichen		

Entwurf und Anfertigung	
HEINZ HENNES ARCHITEKT STADTPLANER 53791 LÖHMAR - INGERER STRASSE 2	



ÜBERSICHT 1: 5000



Bebauungsplan Nr. 15 Hack, 4. Änderung

geä.: 27.02.2007
Stand 15.08.2006
Flur: 2

Maßstab 1: 500
Gemarkung: Rösrath