

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
-Betriebe des Beherbergungsgewerbes
-sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
-Anlagen für Verwaltung
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Attika (ohne Dachbegrünung) bei Gebäuden mit Flachdach. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhen (NHN).

Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z. B. Aufzüge, Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dach darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die zulässige Grundfläche darüber hinaus bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Terrassen, Balkone und Loggien die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,0 m überschritten werden können.

1.4 Soziale Wohnraumförderung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten, dies betrifft das Gebäude, das im Bebauungsplanentwurf mit der max. Gebäuhöhe von max. 117 m ü. NN versehen ist.

1.5 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Dabei ist die Tiefgarage ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind der durch Planschrieb mit ST gekennzeichnete Bereich sowie Stellplätze für Fahrräder.

Innerhalb der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume sowie Technik- und Nebenanräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig.

1.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ZU- und Ausfahrten ausschließlich in den mit „Einfahrtsbereich“ festgesetzten Bereichen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt.

1.7 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten – die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: R_w,ges = La – Kf-Raumart) einzuhalten:

Table with 2 columns: Spalte (1, 2) and Zeile (1-7). It lists Lärmpegelbereich (LPB) and Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) for various room types like bedrooms, living areas, etc.

Dabei ist: La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5. für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Kw,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche

Kw,ges = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind: R_w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

R_w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossesebenen nachgewiesen werden.

Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der Innwandseite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schall- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Lärmschutzwand

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Lärmschutzzaun eine Höhe von mindestens 2,0 m über der ausgebauten Geländeoberfläche des direkt angrenzenden Stellplatzes aufweisen. Der Lärmschutzzaun muss dabei ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen.

1.8 Begrünnungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünnungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mindestens 5 Großgehölze sowie mindestens 8 Mittel- bis Kleingehölze gemäß der Pflanzliste A bzw. B ohne einer Unterbaugung mit einer Tiefgarage zu pflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 12 weitere Mittel- bis Kleingehölze gemäß der Pflanzliste B zu pflanzen.

Allgemeine Begrünnung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nicht mit Gebäuden, oberirdischen Stellplätzen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überplanten Bereiche zu begrünen.

Dachbegrünnung

Die Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer extensiven Dachbegrünnung zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm inklusiver der notwendigen Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodulen sind oberhalb der extensiven Dachbegrünnung zulässig.

Begrünnung der Tiefgarage

Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGA) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, sowie diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 35 cm tiefen Bodenschicht inklusiver der notwendigen Filter- und Drainschicht auszubilden.

Hecken

Als Hecken sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich Heckengehölze gemäß der Pflanzliste C zu verwenden.

Pflanzliste A

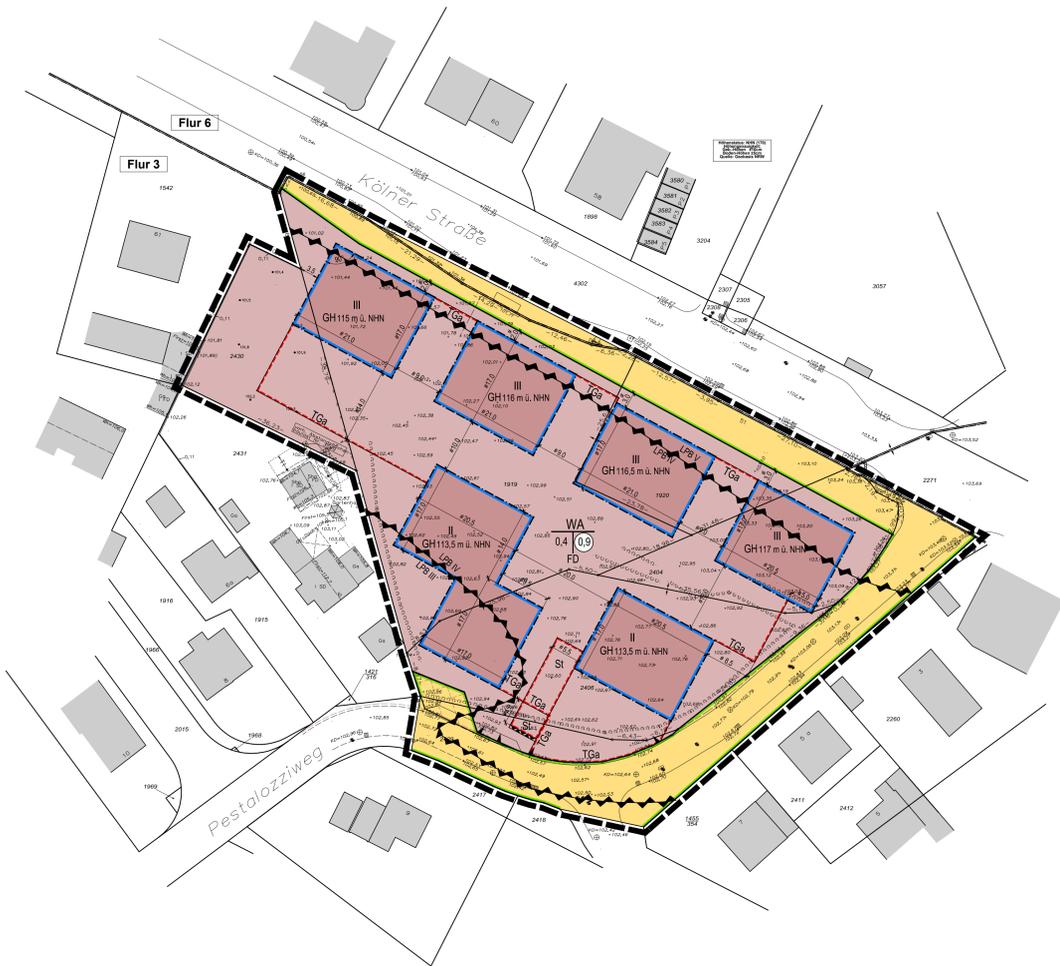
Table with 2 columns: Name of plant and its characteristics. Includes species like Acer platanoides, Betula utilis, Catalpa bignonioides, etc.

Pflanzliste B

Table with 2 columns: Name of plant and its characteristics. Includes species like Acer campestre, Acer rubrum, Amelanchier lamarkii, etc.

Pflanzliste C

Table with 2 columns: Name of plant and its characteristics. Includes species like Carpinus betulus, Eleagnus angustifolia, Prunus laurocerasus, etc.



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV)

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Geschossflächenzahl
2.2 Grundflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen (NHN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.5 Baugrenzen
6. Verkehrsflächen
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.4 Einfahrtbereich
15. Sonstige Planzeichen
15.3 Neben- und Gemeinschaftsanlagen
15.3.1 Stellplätze
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
Lärmschutzzaun
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, z.B. III und IV
Nur Flachdach zulässig

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB), d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW.S.226, 716), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S.274)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV.NRW.S.1086).
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Kölner Straße/ Pestalozziweg", 9. Änderung gemäß § 2 Abs. 11 i. V. mit § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom (BGBl. I S. 2585) am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister
Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.
Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister
Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklung-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auslegen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
Rösrath, den
(Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister
Planaufbereitung
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Rösrath, den
(Siegel) Bürgermeister
Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht. (Stand Dezember 2021)
Rösrath, den
(Siegel) Öffent. best. Verm. Ing.

2 Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt gemäß der DIN EN 1998-1:NA (2011.01) in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R.

3 Hinweis

3.1 Artenschutz

Für das Bebauungsplanverfahren wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung der ersten Stufe (Stand: Mai 2020) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe zwei (Stand: November 2020) hinsichtlich Fledermäuse und Vogel von Faunistik & Umwelplanung Mechtild Höller Diplombiologin VBlO durchgeführt. Hier wurden insbesondere Maßnahmen für die Baufeldreimachung genannt, welche bei der bereits durchgeführten Baufeldreimachung beachtet worden sind. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben sind folgende Maßnahmen noch zu berücksichtigen.

- Bei einer Neubebauung, sind für die spätere Außenbeleuchtung insektenfreundliche warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampen sind so zu wählen, dass das Licht senkrecht nach unten abstrahlt.
-Bei einer Neubebauung ist auf Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch die Verwendung reflexionsarmer bzw. nicht spiegelnder Glasscheiben zu achten.

3.2 Bauschutz

Zum Schutz des Luftverkehrs werden im Umfeld von Flughäfen Bauschutzbereiche gemäß §12 LuftVG und Obstacle Limitation Surfaces (OLS) festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 30.03.1981 bekanntgemachten Bauschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn und auch innerhalb der inner Horizontal Surface der OLS. Im Planbereich ist bei der Errichtung von Bauwerken oder Anlagen, dauerhafter wie auch temporärer Art bei Überschreitung einer Gesamthöhe von 91,99 m ü.NN die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde vor der Errichtung erforderlich. Zuständig ist hier die Bezirksregierung Düsseldorf. Bauwerken von über 112,45 m ü. NN erfordern zudem eine Sicherheitsbeurteilung in Bezug auf die Auswirkungen auf den Luftverkehr sowie eine Genehmigung des Verkehrsministeriums NRW.

3.3 Bodendenkmalpflege

Bei Erdengriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

3.4 Boden / Altlasten

Eine durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen, dass die vorhandenen Haufwerksmaterialien (Boden-Bauschuttgemisch) sowie das gesamte austubrelevante Material einer Verwertung im Sinne der LAGA zugeführt werden kann.

Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Hierzu ist die Durchführung von Deklarationsanalysen erforderlich.

3.5 Emissionen der Kölner Straße (L 284)

Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgabe, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) insbesondere der Kölner Straße (L 284) vorbelastet. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

3.6 Entwässerungskonzept / Abwasserbeseitigung

Das abflusswirksame Niederschlagswasser ist an den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Schmutzwasser ist an den bestehenden öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanal anzuschließen.

3.7 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 1 / R.

3.8 Grundwasser

Im Plangebiet treten stau- und grundnasse Böden auf. Dabei ist zu beachten, dass baubedingte Einflussnahmen auf das Grundwasser in der Regel „Benutzungen“ gemäß Wasserhaushaltsgesetz darstellen und insofern der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen. Bauherren sind verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit ihres Vorhabens zu informieren. Eine Dränung zur Regelung des Grundwasserstandes ist aus wasserrechtlicher Sicht generell nicht zulässig.

3.9 Passiver Schallschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schutzzone nach Fluglärmschutz. Die Flughäfen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

3.10 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungzone der Kölner Straße (L 284) ist § 28 i. V. m. § 25 StVG zu beachten.

3.11 DIN-Vorschriften

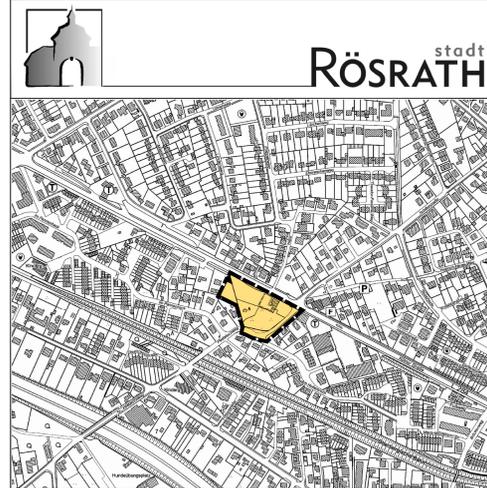
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3.12 Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch den neuen Planungsrecht überlagert.

3.13 Fachgutachten

- Immissionschutz
- Schalltechnisches Gutachten, Schallschutz im Städtebau nach DIN 18005, 16, BImSchV, etc., April 2022, ISRW Dr.-Ing. Klapper GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf.
- Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionschutzprognose nach TA Lärm), Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Tiefgarage etc. gemäß TA Lärm, April 2022, ISRW Dr.-Ing. Klapper GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf.
Bodengutachten
- Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, April 2020, Althoff & Lang GBR, Baugrund- und Umweltberatung, Robert-Pertel-Straße 19, 50739 Köln.
Artenschutzprüfung
- Bauvorhaben Kölner Str./Pestalozziweg in Rösrath, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP - Stufe 1) hinsichtlich planungsrelevanter Arten, Mai 2020, Faunistik & Umwelplanung, Mechtild Höller Dipl.-Biologin, Am Telegraf 31, 51375 Leverkusen.
- Bauvorhaben Kölner Str./Pestalozziweg in Rösrath, Artenschutzprüfung – Stufe 2 hinsichtlich Fledermäuse und Vogel, November 2020, Faunistik & Umwelplanung, Mechtild Höller Dipl.-Biologin, Am Telegraf 31, 51375 Leverkusen.
Verkehrsuntersuchung
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Kölner Straße 51, Rösrath, September 2021, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Beratende Ingenieure für Verkehrs- und Straßenwesen ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Neue Weyerstraße 6, 50676 Köln.
Entwässerungsplanung
- Bericht zum Vorentwurf Entwässerung, Dezember 2021, Ingenieur Büro Neuhaus, Bismarckstraße 39, 41747 Viersen.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 26
Kölner Straße/ Pestalozziweg
9. Änderung

Ortsteil Hack Stand: 21.09.2022
Maßstab 1 : 500