

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 29 Teil 1 "Altvollberg"

#### Erfordernis der Planaufstellung

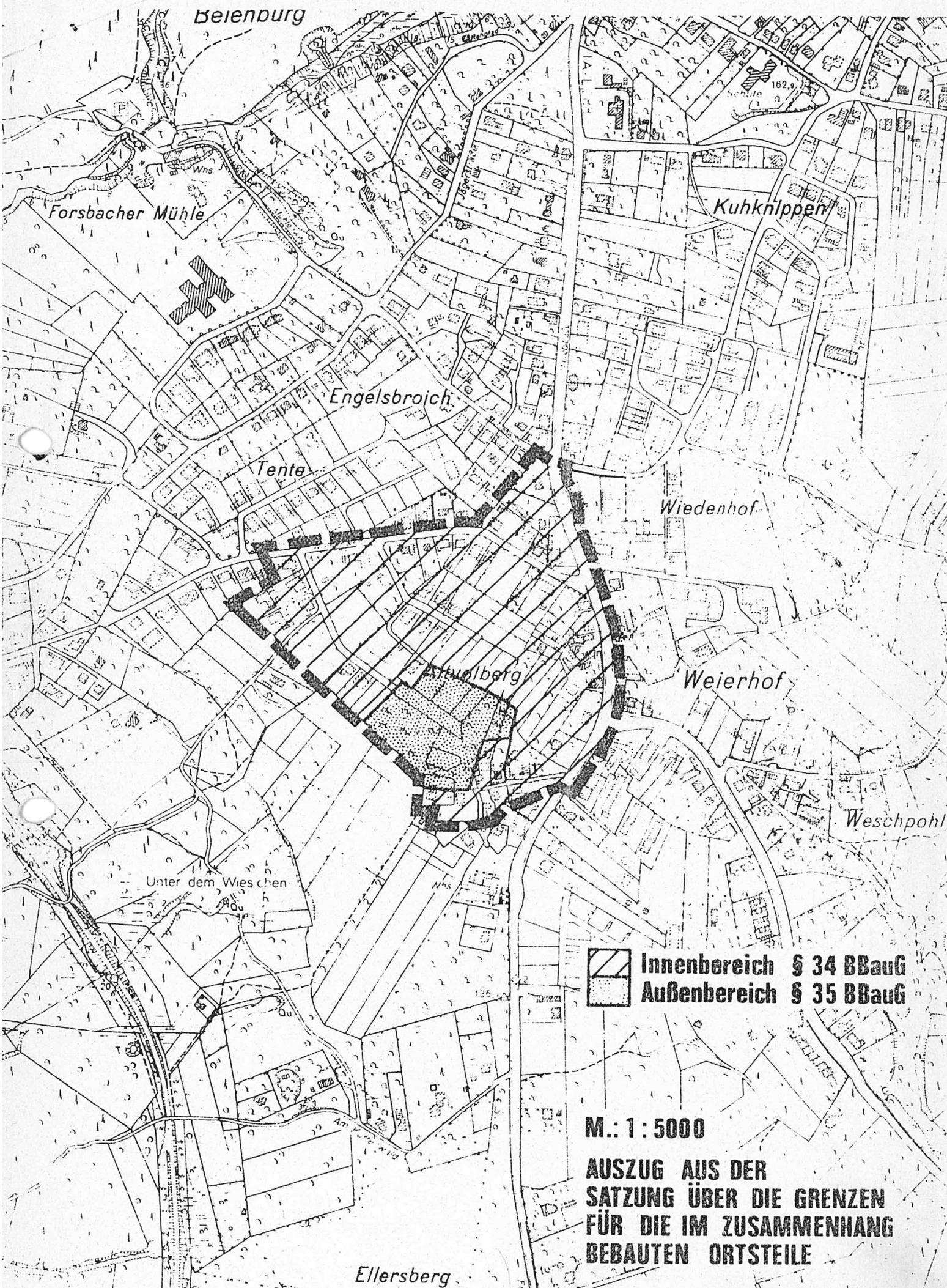
Nach Realisierung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 11 und Nr. 14 verfügt die Gemeinde nunmehr über keine weiteren bauleitplanerisch geordneten Baugebiete mehr im Ortsteil Forsbach. Während die o.g. Pläne den nördlichen Teil des Ortsteiles Forsbach erfassen und diesen dort städtebaulich geordnet und in seiner im Rahmen der Gemeindeentwicklung zgedachten Funktion als Wohnsiedlungsbereich mit Einrichtungen zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs gestärkt haben, erfuhr der südliche Bereich des Ortsteiles Forsbach eine städtebaulich unkontrollierte Entwicklung. Diesen Mangel soll der Bebauungsplan Nr. 29 Teil 1 "Altvollberg" beheben und auch im südlichen Teil von Forsbach die Entwicklung eines kleinen Geschäftsbereiches an der L 288 fördern. Die bereits vorhandenen Geschäftsansätze an der L 288 zwischen der Straße "Auf der Hedwigshöhe" und der K 16 sollen durch weitere Einkaufsmöglichkeiten westlich der L 288 ergänzt werden. Darüberhinaus gewährleistet der Bebauungsplan die geordnete Bebauung eines größtenteils nach § 34 BBauG zu beurteilenden Gebietes. Ohne die Realisierung des Planes besteht die Gefahr, daß sich dieser Teil Forsbachs weiterhin städtebaulich unkontrolliert entwickelt und die unbedingt notwendigen Verkehrs- und Grünflächen nicht in dem bauleitplanerisch erforderlichen Umfang bereitgestellt werden können.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche dar; entlang der L 288 weist er gemischte Bauflächen aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird durch den Bebauungsplan weiterentwickelt - Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

#### Bestehende Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe

Der Bebauungsplan Nr. 29 Teil 1 "Altvollberg" ersetzt in seinem Geltungsbereich die vom Rat der Gemeinde Rösrath am 29.6.1959 beschlossene "Verordnung über Baugebiete, Bauzonen und Baugestaltung für die Gemeinde Rösrath", die als übergeleiteter sogenannter "schlichter" Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG weiter fortgilt. Da dieser Bebauungsplan lediglich das Bauland und für das Bauland Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt, fehlen ihm die Voraussetzungen des § 30 BBauG. Durch den nunmehr aufgestellten B-Plan Nr. 29 Teil 1 wird dieser Mangel behoben. Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des neuen B-Planes Nr. 29 Teil 1 wird gegenüber dem rechtskräftigen "schlichten" B-Plan nicht eingeschränkt, so daß Planungsschäden im Rahmen der §§ 40 ff BBauG nicht entstehen und durch die Gemeinde auch somit nicht ausgeglichen werden müssen.



Beienburg

Forsbacher Mühle

Kuhknippen

Engelsbroich

Tente

Wiedenhof

Arnsberg

Weierhof

Weschpohl

Unter dem Wieschen

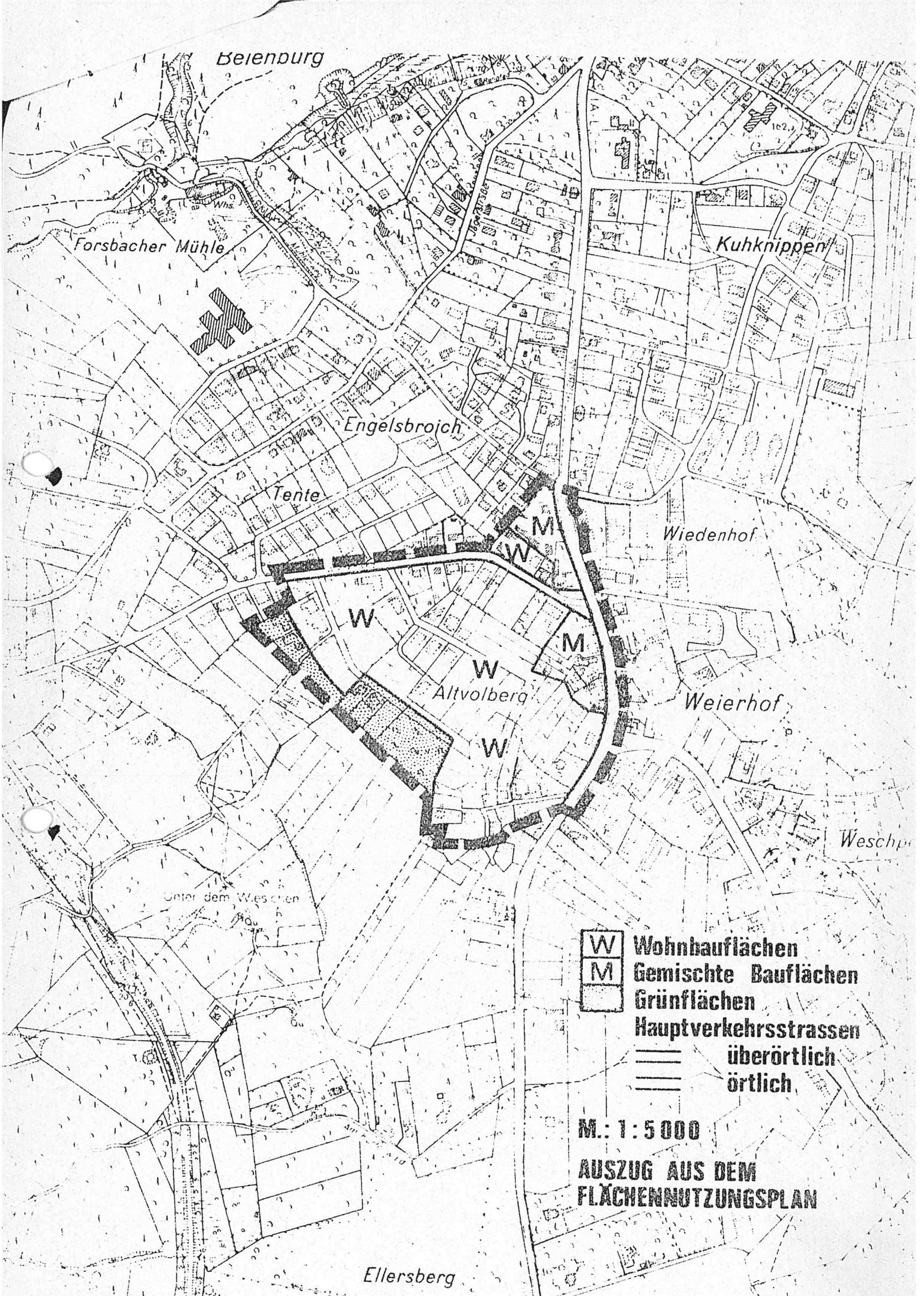


**Innenbereich § 34 BBauG**  
**Außenbereich § 35 BBauG**

**M.: 1 : 5000**

**AUSZUG AUS DER  
SATZUNG ÜBER DIE GRENZEN  
FÜR DIE IM ZUSAMMENHANG  
BEBAUTEN ORTSTEILE**

Ellersberg



Beienburg

Forsbacher Mühle

Kuhknippen

Engelsbroich

Tente

Wiedenhof

Altvolberg

Weierhof

Unter dem Weschen

Weschp

Ellersberg

- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- Grünflächen
- Hauptverkehrsstrassen
- überörtlich
- örtlich

M.: 1 : 5 000

AUSZUG AUS DEM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Östlich des Bebauungsplanes Nr.29 Teil 1 grenzt der Bebauungsplan Nr.27 = Wiedenhof, südlich der Bebauungsplan Nr.29 Teil 2 = Altvolberg an. Beide Pläne regeln den Übergang der Baugebiete in die freie Landschaft. Darüberhinaus setzen sie die in ihrem Geltungsbereich erforderlichen Verkehrsflächen fest, um eine geordnete Führung der Erschließungsstraßen zu ermöglichen.

Siedlungsbestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet fällt zur L 288 hin ab. Die Höhendifferenz von der westlichen bis zur östlichen Plangebietsgrenze beträgt rd. 10 m. Das Plangebiet ist bereits in seinem nördlichen Teil entlang des Wiesenweges durch Bebauung und in seinem südlichen Teil durch die Ansiedlung Altvolberg geprägt. Östlich der L 288 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs. Innerhalb des Plangebietes besitzt die Gemeinde nur Grundstücke im Verlauf der Straßen "Wiesenweg" und "Hasenfeld". Der noch unbebaute Teilbereich des Bebauungsplanes weist keine starke Parzellierung auf, so daß ein langwieriges Umlegungsverfahren nach § 45 BBauG bei entsprechendem Verhalten der Grundstückseigentümer vermieden werden kann. Diese Voraussetzungen treffen auch auf die benachbarten o.g. Bebauungspläne zu.

Die Zulässigkeit der Bebauung im Plangebiet richtete sich bislang nach den Festsetzungen der Verordnung über Baugebiete, Bauzonen und Baugestaltung für die Gemeinde Rösrath. Im Bereich der gemischten Baufläche entlang der L 288 setzt die VO eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 fest. Für den übrigen Geltungsbereich des B-Planes Nr.29 Teil 1 setzt die VO reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 fest. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch den "schlichten" Bebauungsplan auf zwei Geschosse begrenzt; lediglich für das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 1257 wurde von dieser Festsetzung eine dreigeschossige Bebauung dispensiert.

Das Bebauungsplangebiet Nr.29 Teil 1 wird durch den Wiesenweg erschlossen, der in die L 288 einmündet. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle der Buslinie der Deutschen Bundespost von Rösrath-Mitte nach Bergisch Gladbach - Bensberg. Der Wiesenweg ist voll kanalisiert; ein weiterer Kanal führt von der K 16 durch bislang unbebaute Teilbereiche des B-Planes zur Straße Im Hasenfeld. Die Ansiedlung Altvolberg ist ebenfalls kanalisiert.

Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes soll über den Wiesenweg mit Anbindung an die L 288 erfolgen bis die in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil 2 führende Erschließungsstraße südlich der Ansiedlung Altvolberg an die L 288 angeschlossen werden kann. Sollte sich herausstellen, daß die Einmündung des Wiesenweges nicht aufrechterhalten werden kann, so eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit, einen Wendehammer anzulegen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil 1 "Altvolberg" ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Rösrath flächenmäßig erfaßt. Die Entwässerung erfolgt über den Sammler in der K 16. Da die Erweiterungsarbeiten der zur Zeit noch überlasteten Kläranlage Ende des Jahres 1977 anlaufen - mit der Fertigstellung der Arbeiten kann 1979 gerechnet werden - ist die schadlose Beseitigung der Abwässer gewährleistet. Der Ausbau der Kanalisation, soweit er überhaupt noch erforderlich ist, richtet sich nach dem genehmigten Generalentwässerungsplan.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Wasserversorgungsleitungen der Gemeindewerke Rösrath sichergestellt. Für die Versorgung mit elektrischer Energie stehen an der Einmündung des Wiesenweges in die L 288 und an der Straße "Hasenfeld" zwei Trafostationen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke zur Verfügung.

#### Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 45 Einfamilienhäusern in überwiegend offener und teilweise geschlossener Bauweise. Darüberhinaus ist entlang der L 288 die Errichtung von ca. 15 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zulässig. Hierdurch ergibt sich unter Berücksichtigung einer Belegungsnummer von 2,8 Einwohner/Wohneinheit eine zusätzliche Aufnahmefähigkeit des Plangebietes von ca. 170 Einwohnern. Demgegenüber steht infolge des erforderlichen Ausbaues der L 288 und der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ein notwendiger Ersatz von ca. 7 Wohngebäuden, so daß sich eine tatsächliche Aufnahmefähigkeit von rd. 150 Einwohnern ergibt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Höhenentwicklung der Bebauung staffelt sich von dreigeschossiger Bebauung mit Flachdach, südlich der Einmündung des Wiesenweges in die L 288, über eingeschossige Bebauung mit Satteldach bis zu eingeschossiger Bebauung mit Flachdach am Südwestrand des Plangebietes, um einen gestalterisch einwandfreien Übergang von der relativ dichten Bebauung entlang der L 288 zur freien Landschaft zu erzielen.

Am Südwestrand des Plangebietes wurde ein Kinderspielplatz festgesetzt, der im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 29 Teil 2 "Altvolberg" durch einen Bolzplatz erweitert werden soll. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes nördlich der Ansiedlung Altvolberg wurden entlang der Erschließungsstraßen 20 öffentliche Stellplätze angeordnet, da hier eine Reihenhausbauweise mit erfahrungsgemäß hohem Stellplatzbedarf ausgewiesen ist. Im übrigen Plangebiet herrscht freistehende Einfamilienhausbauweise vor, so daß die Notwendigkeit zur Ausweisung öffentlicher Stellplätze nicht gegeben ist. Der Stellplatzbedarf der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser entlang der L 288 muß auf eigenem Grundstück untergebracht werden. Die Andienung dieser Bauten, ebenso wie die Erschließung der Ansiedlung Altvolberg erfolgt künftig über die vom Wiesenweg in südöstlicher Richtung abzweigenden Planstraßen. Zahlreiche bislang auf die L 288 führende Zufahrten von privaten Grundstücken können daher künftig im Interesse der Verkehrssicherheit geschlossen werden.

## Pflanzgebote

Zur Einbindung des Baugebietes in den landschaftlichen Zusammenhang wurde entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Hierdurch wird außer einer optischen Führung der Autofahrer auch ein Ausgleich für die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke geschaffen sowie ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet. Das an der Nordwestgrenze des Kinderspielplatzes festgesetzte Pflanzgebot für eine 5,0 m breite Anpflanzung dient dem Schutze der Bewohner des auf dem angrenzenden Grundstück stehenden Gebäudes. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen für Einfriedigungen und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen im Zusammenhang mit den o.g. Pflanzgeboten. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten. Außerdem dienen sie direkt der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

## Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Gestaltungsvorschriften sollen dazu dienen, dem durch den Bebauungsplan neu entstehenden Baugebiet ein eigenes städtebauliches Aussehen und Gepräge zu verleihen, das dieses Gebiet von anderen benachbarten Baugebieten in dem Bestreben nach Schaffung einer menschenwürdigen Umwelt unterscheidet. Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich einzig und allein an dem Ziel Veranlassungen baulicher Anlagen, die sich besonders nachteilig auf das Ortsbild auswirken können, zu vermeiden. Die Vorschriften über die Verwendung bestimmter Baumaterialien - besonders für Dacheindeckungen und Lachabschlüsse - verfolgen den Zweck, bei einer dem Bauherrn verbleibenden ausreichend bemessenen Wahlmöglichkeit, den dem neuen Baugebiet benachbarten Landschaftsraum in seiner dominierenden Wirkung für den Südtail Forstbachs nicht zu beeinträchtigen.

## Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung wurden nach dem Preisstand Mitte 1977 wie folgt überschlägig ermittelt:

|    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| a) | 9.900 qm Grunderwerb für Straßen, Wege und Grünflächen | 150.000.-- DM   |
| b) | 490 laufende m Kanalisation                            | 340.000.-- DM   |
| c) | 580 laufende m Wasserversorgungsleitungen              | 116.000.-- DM   |
| d) | 1.500 qm Spielplatzausbau                              | 30.000.-- DM    |
| e) | 8.400 qm Straßen- und Wegeausbau                       | 850.000.-- DM   |
|    | überschlägig ermittelte Gesamtkosten                   | 1.486.000.-- DM |

Von den überschlägig ermittelten Gesamtkosten haben die Grundeigentümer nach Maßgabe der bestehenden Satzungen der Gemeinde Rösrath Erschließungs-, Kanalanschluß- und Wasseranschlußbeiträge aufzubringen. Der von der Gemeinde Rösrath gemäß § 129 Abs. 1 BBauG aufzubringende 10 vom Hundert-Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sowie die durch Anliegerbeiträge nicht einbringbaren Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch den Gemeindehaushalt finanziert.

#### Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Im gesamten Bebauungsplanbereich sollen die Grundstücke durch eine private Bodenordnung bzw. durch freihändigen Grunderwerb der festgesetzten Nutzung zugeführt werden. Insbesondere ist durch eine die vorhandenen Flurstücke berücksichtigende Planung die private Bodenordnung wesentlich erleichtert worden. Sollte sich jedoch herausstellen, daß die private Bodenordnung nicht möglich ist oder zeitlich stark verzögert wird, muß die Gemeinde von den Vorschriften des vierten Teils des Bundesbaugesetzes Gebrauch machen und die gesetzliche Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BBauG anordnen.

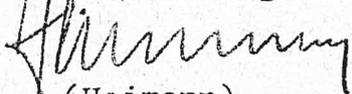
Einigen sich die Grundeigentümer nicht freiwillig über Grenzregelungen zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände, beabsichtigt die Gemeinde auch von den Vorschriften über die Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) Gebrauch zu machen.

Sollte der freihändige Erwerb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen bzw. die Begründung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte scheitern, so ist die Einleitung eines Enteignungsverfahrens nach Maßgabe der Vorschriften des fünften Teils des Bundesbaugesetzes (§§ 85 ff) beabsichtigt, soweit nicht bereits die Gemeinde durch die Umlegung in den Besitz der erforderlichen Grundstücke gelangt.

aufgestellt Rösrath, den 30. August 1977

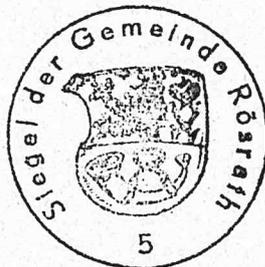
Gemeinde Rösrath  
Der Gemeindedirektor

In Vertretung:



(Heimann)

Gemeindeverwaltungsrat



Gesehen!

Köln, den 25.1. 1978

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag:

