



**Bebauungsplan Nr. 5,
„Im Käuelchen“,
1. Änderung gem. § 13a BauGB**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Wintergärten ist bis zu einem Maß von 3,0 m und für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Erker und Eingangsüberdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude (Bauwich) bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Je 1 offener Stellplatz pro Mittelhaus einer Hausgruppe ist darüber hinaus auch im Bereich der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und realisiertem Gebäude zulässig, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

4. Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von – bis dB(A))	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungsanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß, der Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für Schlafräume oder zur Gliederung der Grundrisse abgewichen werden.

5. Begrünung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die nicht für Gebäude und Nebenanlagen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen wird auf die Gehölztabelle der Unteren Landschaftsbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis verwiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Es sind Dächer mit einer Neigung von 10 bis 45 Grad zulässig. Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nur für den Hauptbaukörper.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) hingewiesen.

2. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen 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.

3. Passiver Schallschutz

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

4. Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten, technischen Regelwerke (insb. DIN 4109) können bei der Stadtverwaltung Rösrath, Bauamt eingesehen werden.

5. Erschließungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Rösrath und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

6. Artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen

Bei der Bauausführungen gelten die folgenden Nebenbestimmungen:

- Sofern Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind diese vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Ein Abbruch der betroffenen Gebäude ist vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
- Alternativ, sofern ein Abbruch vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gebäude maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern/ Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot-/ ggfs. auch Urinspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnestreste sein.
- Soweit sich Mehlschwalben an den betroffenen Gebäuden ansiedeln, werden weitere Vermeidungsmaßnahmen notwendig.
- Werden unter 3. und 4. entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abubrechen und alle Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Widenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier 02202- 13 6798) aufzunehmen.
- Soweit vorhandene Vogelnistkästen zur Umsetzung des Vorhabens entfernt werden müssen, sind diese bei Nichtbesatz außerhalb der Brutzeit, sowie vor Beginn der Maßnahme abzunehmen und an anderer geeigneter Stelle fachgerecht wieder anzubringen.

- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Köln, den 30.08.2012

H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

gez. Stefan Haase