

OFF BEST VERMESSUNGSINGENIEURE
 DIPL.-ING. MANFRED ZIMMERMANN
 DIPL.-ING. KLAUS TOPFER
 DIPL.-ING. STEFAN HARTMANN
 Hauptstr. 174, Tel. 02224/51503 Fax 02224/51504
 51503 RÖSRATH
 Angefertigt Rösraht, den 15. Feb. 2001
 Gesch. Nr. 01045-Plan

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet
 § 4 BauNVO
 allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude
 § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 ausnahmsweise zulässig sind: 1. Speisewirtschaften
 § 1 Abs. 5 BauNVO 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 (1) Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).
 (2) In Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der als Flächen für Garagen gekennzeichneten und / oder durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 (1) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
 (2) Mindestens 20 v.H. der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Hecken-, Strauch- und Baumstrukturen zu bepflanzen. Dabei sind die unter 4.3 und 4.4 aufgeführten Maßnahmen anzurechnen.
 (3) Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind in den gekennzeichneten Bereichen mit Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.
 Pflanzrichtwert: eine Pflanze je 1,5 qm Fläche

Salix fragilis	Bruchweide	Str. 2xv. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 2xv. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv. 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str. 2xv. 100/150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2xv. 100/150
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2xv. 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv. 100/150
Eucotymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2xv. 100/150
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Str. 2xv. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150
Carpinus betulus	Hainbuche	Str. 2xv. 175/200
Acer campestre	Feldahorn	Str. 2xv. 175/200

 Die Liste kann durch weitere standortgerechte, heimische Pflanzen ergänzt werden.
 (4) Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke sind entlang ihrer Grundstücksgrenzen, sofern sie an öffentliche und / oder private Verkehrsflächen anschließen, mit standorttypischen, mindestens 1 Meter breiten Heckenstrukturen zu bepflanzen.
 Pflanzrichtwert: eine Pflanze je 1,5 qm Fläche
 (5) Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind mit standorttypischen Laubgehölzen gemäß der unter 4.3 aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen.
 (6) Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücken sowie Pkw-Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW).
- HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
 § 9 Abs. 2 BauGB
 Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt im Mittel 0,60 Meter über vorhandenem Gelände.

Aufgrund folgender Rechtsgrundlagen
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der ab 01. Januar 1998 geltenden Fassung
 • Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
 • Planzeichenverordnung (PlanzVO) 1990
 • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der ab 01. Juni 2000 geltenden Fassung
 • Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit gültigen Fassung
 • Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen - LG NW) in der derzeit gültigen Fassung
 • Forstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG) in der derzeit gültigen Fassung

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet Gemarkung Volberg, Flur 3, Flurstücke 1707, 1709, 1712, 1224 (teilweise), 294/231 sowie 293/231 erlassen:

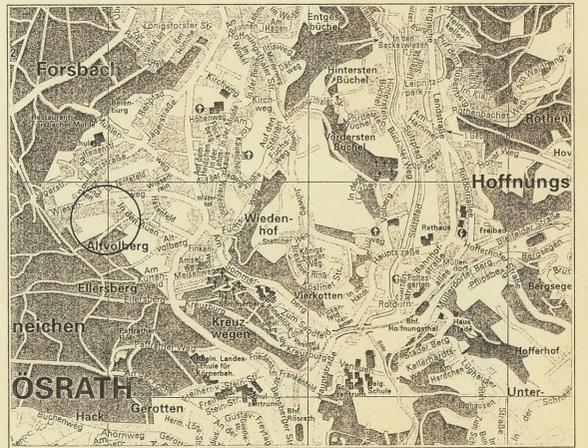
Teil A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500
 Teil B: TEXT

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Rat der Stadt Rösraht hat am 19. Juni 2000 den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ist der Beschluss am 17.07.2000 rechtskräftig worden.
 Rösraht, den 27.11.2003
 Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.10. bis 17.11.2000 durchgeführt worden.
 Rösraht, den 27.11.2003
 Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rösraht, den 27.11.2003
 Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 17.11.2000 bis 27.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.
 Rösraht, den 27.11.2003
 Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]
- Der Rat der Stadt Rösraht hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.11.2003 als Satzung beschlossen.
 Rösraht, den 27.11.2003
 Bürgermeister: [Signature] Ratsmitglied: [Signature]
- Der Bebauungsplan stimmt mit dem Feststellungsplan der Stadt Rösraht in der derzeit gültigen Fassung, genehmigt mit Verfügung der bisherigen Verwaltungsbehörde vom überein.
 Rösraht, den (Siegel) Techn. Beigeordneter: [Signature]
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Rösraht, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: [Signature]
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.11.2003 in Kraft getreten.
 Rösraht, den 27.11.2003
 Bürgermeister: [Signature]

HINWEISE

- Den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen wird die Funktion einer ökologisch-biologischen Ausgleichsfläche gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zugewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP) IV; dennoch kann das Auftreten von Fluglärm künftig nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, bei Errichtung der Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern u. dgl., so dass, insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen, ein Innenpegel von 55 dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.
- Bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) NW hingewiesen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 63 DER STADT RÖSRATH
 „IN DEN AUEN“

TEIL A: PLANZEICHNUNG MASSSTAB 1 : 500
 TEIL B: TEXT

Planverfasser: Büro für Architektur + Städtebau • Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz
 Reichenberger Str. 7 • 53604 Bad Honnef • Tel. 02224 - 94 00
 Erstellt im Auftrag der Stadt Rösraht

Planungsstand: 24.01.2001
 Ergänzung: 07.08.2001

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN
 gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 1, Abs. 3, § 4 BauNVO
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,2	Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
z.B. 0,2	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
[Symbol]	Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
[Symbol]	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg
[Symbol]	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: 1. Geh- und Radweg 2. Anschluss von Flurstück 1523 an die Verkehrsfläche
- HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

[Symbol]	Anschluss an vorhandenen Abwasserkanal
----------	--
- GRÜNFLÄCHEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 1a BauGB

[Symbol]	Private Grünfläche Zweckbestimmung: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
----------	--
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB

[Symbol]	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[Symbol]	Flächen zum Anpflanzen von Sträucher- und / oder Gebüschstrukturen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

z.B. F 850/1.000 m²	Mindest- / Höchstgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
[Symbol]	Flächen für Garagen oder Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- NACHRICHTLICHE HINWEISE**

[Symbol]	geplante Grenzen der Baugrundstücke
[Symbol]	25 - Meter Abstandslinie Wald / Bebauung