

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - FH 0,4-0,8 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II Anzahl der Vollgeschosse
  - g Bauweise (geschlossen/Einzel- und Doppelhaus)
  - SD Dachform (Satteldach)
- Verkehrsfächen
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - F + R Fuß- und Radweg
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - Go Garagen
  - N Nebenanlagen, Müllcontainer
  - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
  - Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen
  - Vorgartenbereiche (Gestalterische Festsetzungen - Pkt.11)
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am 08.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Friedensstraße", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 28.05.2004 durchgeführt.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Trägerbeteiligung**  
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich mit Einschränkung (§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz) auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Rösraht 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 beschlossen.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

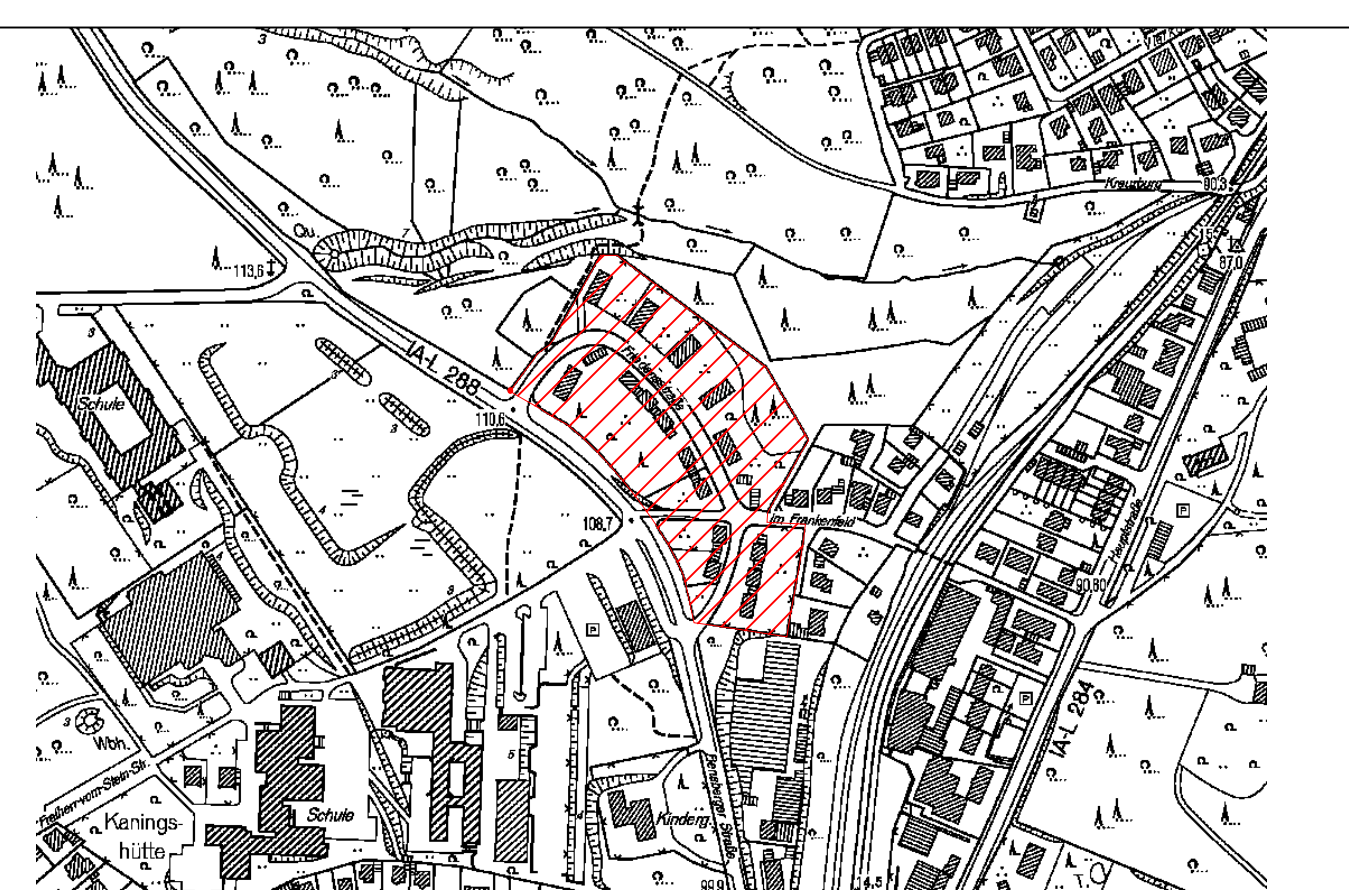
**Planunterlage**  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bergisch-Gladbach, den ..... (Siegel) Katasteramt Bergisch-Gladbach

**Planausfertigung**  
 Dieser Plan ist der Urkundsplan.  
 Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-Vertragsänderungsgesetz vom 23.7.2002  
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445)  
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NRW S. 124)



**a.) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1**  
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (1) i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1**  
 2.1 Anbauten an Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen auch im Falle eines Neubaus ist nicht zulässig. Die Höhe der Anbauten richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung. Die festgesetzte Fußbodenhöhe richtet sich nach den vorhandenen Gebäuden. Im Falle eines Neubaus sind die Fußbodenhöhen und die Firsthöhen wieder herzustellen.
- Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**  
 3.1 Garagen, Stellplätze und Carport gem. § 12 BauNVO sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze auf Garageneinfahrten dürfen nicht mit einem Carport oder einer ähnlichen Überdachung versehen werden.
- Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 und § 14 (1) BauNVO**  
 4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen) sind nur auf der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

**b.) Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB und § 86 BauONW

- Gestalterische Festsetzungen**  
 Durch die umfangreichen Gestaltungsfestsetzungen soll der bestehende Charakter dieser durch große Einheitlichkeit und Stringenz geprägte Siedlung erhalten bleiben. Die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude soll für die zukünftigen Besitzer insofern gesteuert werden, dass vor allem die zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten und Dachflächen gestalterischen Grundsätzen unterliegen, die bei Modernisierung, Sanierung sowie bei An- und Umbauten beachtet werden müssen. Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen können im Einzelfall in geringem Maß zugelassen werden, sofern der prägende Charakter der bestehenden Siedlung gewahrt bleibt. Detaillierte Festsetzungen zu den einzelnen Gestaltungselementen werden nachfolgend getroffen.
- Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**  
 Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten und Dachflächen sichtbaren Gestaltungselemente identisch sein in Bezug auf Farbgebung, Materialwahl, Größe und Anzahl. Dies trifft insbesondere die Gestaltungselemente Fenster, Fassaden, Dachöffnungen, Dachdeckung und Einfließungen.
  - Dachöffnungen und Dachneigungen**  
 Bei den Einzelgebäuden, die traufständig zur Friedensstraße ausgerichtet sind, sind jeweils straßenseitig max. zwei Dachflächenfenster mit einer Einzelgröße von max. 1,5 qm zulässig, wenn sie sich in die vorhandenen senkrechten Fensterachsen einfügen. Dachgauben und Dachneigungen sind auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig. Bei den Einzelgebäuden, die giebelständig zur Friedensstraße ausgerichtet sind, sind Dachflächenfenster, Dachgauben und Dachneigungen grundsätzlich erlaubt. Sie müssen sich jedoch in die vorhandenen senkrechten Fensterachsen einfügen. Die vorhandene Dachneigung, die vorhandene Firsthöhe dürfen auch bei Abriss und Neubau von Gebäuden nicht verändert werden.

- Dachdeckung und Dachaufbauten**  
 Die Dachflächen sind in dunkelbraunen, einheitlichen Farbtonen einzudecken. Die Dachdeckung darf nicht glänzend oder eloxiert sein. Je Gebäude, bei Doppel- oder Reihenhäusern je Gebäudeeinheit, ist nur ein Farbton zulässig. Je Wohneinheit ist max. eine Satellitenempfangsanlage und max. eine Antennenanlage zulässig. Die Empfangsanlagen dürfen nur im Dachbereich installiert werden. Das Anbringen von Empfangsanlagen an der Fassade ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen nur im Dachbereich installiert werden und müssen sich mit der vorhandenen Dachneigung anpassen.
- Fenster**  
 Die bestehenden Fensteröffnungen in der Fassade der zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten - mit Ausnahme des kleinen Fensters der Nasszelle - dürfen nicht vergrößert oder verkleinert werden. Eine Erhöhung der Fensterzahl ist in dieser Fassade unzulässig. Die bestehenden Fensterachsen müssen generell erhalten bleiben. Die Fensterrahmen dürfen nur mit einem weißen Anstrich ausgeführt werden. Das Anbringen von Fenstertüren o.ä. in der Fassade der zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten, ist nicht zulässig.
- Türen und Eingangsbereiche**  
 Die Vergrößerung der Türöffnung sowie die Herstellung einer neuen oder weiteren Türöffnung ist in der Fassade der zur Friedensstraße gewandten Häuserfronten nicht zulässig. Eingangsbereiche dürfen mit einer Überdachung, Windfang o.ä. versehen werden, wenn die max. Ausmaße (2,0 m Breite, 3,0 m Höhe über Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden- und 1,5 m Tiefe) nicht überschritten werden. Die Gestaltung der Überdachung muss in Material, Form und Farbe der Eingangstür entsprechen.
- Fassaden**  
 Die Fassaden dürfen ausschließlich mit einem Putz versehen werden. Fassadenverblendungen mit Klinker, Vormauerziegeln, Metall, Plastik, Holz, etc. sind - auch wenn sie nur in Teilen vorgesehen sind - nicht zulässig. Die Putzfasaden dürfen nur in einem hellen Farbton gestrichen werden. Fenster- und Türöffnungen sowie der Gebäudesockel dürfen dabei in der gleichen Farbgebung mit einem dunklen Farbton als die Gesamtfassade gestrichen werden. Die Farbgebung von Fensterrahmen, Türöffnungen und Gebäudesockel muss identisch sein. Bei den Fassaden muss in Bezug auf Farbe und Material eine identische Gestaltung bei Doppel- und Reihenhäusern hergestellt werden. Rollläden, Rolllädenkästen und Fensterläden sind zulässig, wenn sie sich farblich in die Fassadengestaltung eingliedern. Dabei müssen sie in der gleichen Farbe oder in einem ähnlichen Farbton wie die Gesamtfassade oder in der Farbe der Fensterlaibung gestrichen sein.
- Außenanlagen**  
 Die Gestaltung der Vorgärten soll offen und transparent ausgeführt werden und gärtnerisch gestaltet werden. Eine Versteigerung der markierten Vorgartenbereiche zu mehr als 25 % ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen dort nur entlang der Grundstücksgrenze in Form von Hecken, Pflanzungen oder in Holz ausgeführt werden, deren Höhe max. 0,5 m beträgt. Bei Hecken und Pflanzungen ist durch regelmäßigen Rückschnitt die max. Höhe beizubehalten. Einfriedungen aus Holz dürfen farblich nur in Naturtönen ausgeführt werden. Müllcontainer dürfen nur an den im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen untergebracht werden. Diese Standorte sind mit einer Hecke, einer Bepflanzung oder einem Holzzaun blickdicht einzufassen.
- Stellplätze und Carports**  
 Bodenbeläge für Stellplätze und Carports müssen in grauen Farbtonen ausgeführt werden. Überdachungen für Stellplätze (Carports) müssen aus Holz in Naturtönen ausgeführt werden.

**c.) Grünordnerische Empfehlungen**

- Vorhandene Bäume in den Gärten sind zu erhalten (siehe Eintragungen im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
- In den Gärten vorhandene Nadelbäume können durch Laubgehölze ersetzt werden (Pflanzliste siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP 80)
- Anlage von Stellplätzen und Terrassen in semiverslegelter Form
- Dachbegrünung von Garagen und Carports
- Fassadenbegrünung
- Anpflanzung von standorttypischen Schnitthecken (Pflanzliste siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP 80)

**d.) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- Kennzeichnung von Flächen, die durch bestehende Gemengelagen vorbelastet sind**  
 Unzumutbare Belästigungen durch Geruchbelästigung und Geruchsmischungen des Holz- und metallverarbeitenden Betriebes können bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage und Einhaltung des Standes der Emissionsminderungstechnik im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die gekennzeichneten Flächen befinden sich nach Auskunft des staatlichen Umweltamtes im Einwirkungsbereich des benachbarten metall- und holzverarbeitenden Gewerbetriebes, der nach Abstandsersatz NW eine räumliche Trennung bei Neuplanung von min. 100 m erfordert. Die Arbeitsprozesse sind mit Geruchsemissionen verbunden, die auf Grund fehlender Abstände und in Abhängigkeit der Windrichtung wahrgenommen werden können. Auch sind Lärmemissionen aus dem Produktionsbereich im Wohngebiet zu erwarten. Bei der vorliegenden Gemengelage gilt das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei dies nicht zur Einschränkung der emittierenden Nutzung, sondern zu einer respektierenden Duldungspflicht deren führt, die in der Nähe wohnen.
- Passiver Schallschutz - Fluglärm**  
 Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbauanlagen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
- Bodendenkmalpflege**  
 Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz DSchGNW hingewiesen.
- Altlasten**  
 Altlasten im Plangebiet sind laut Altlastenkataster nicht 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, Umweltschutzverteilung unverzüglich anzuzeigen.

Übersicht Maßstab 1 : 5.000

**Bebauungsplan Nr. 80 Friedensstraße**

Ortsteil Rösraht Stand: 06/2006  
 Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu