Bebauungsplan Nr. 92 "Forsbach Mitte"

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen

Sonderbauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

max. Firsthöhe

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentlicher Parkplatz

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

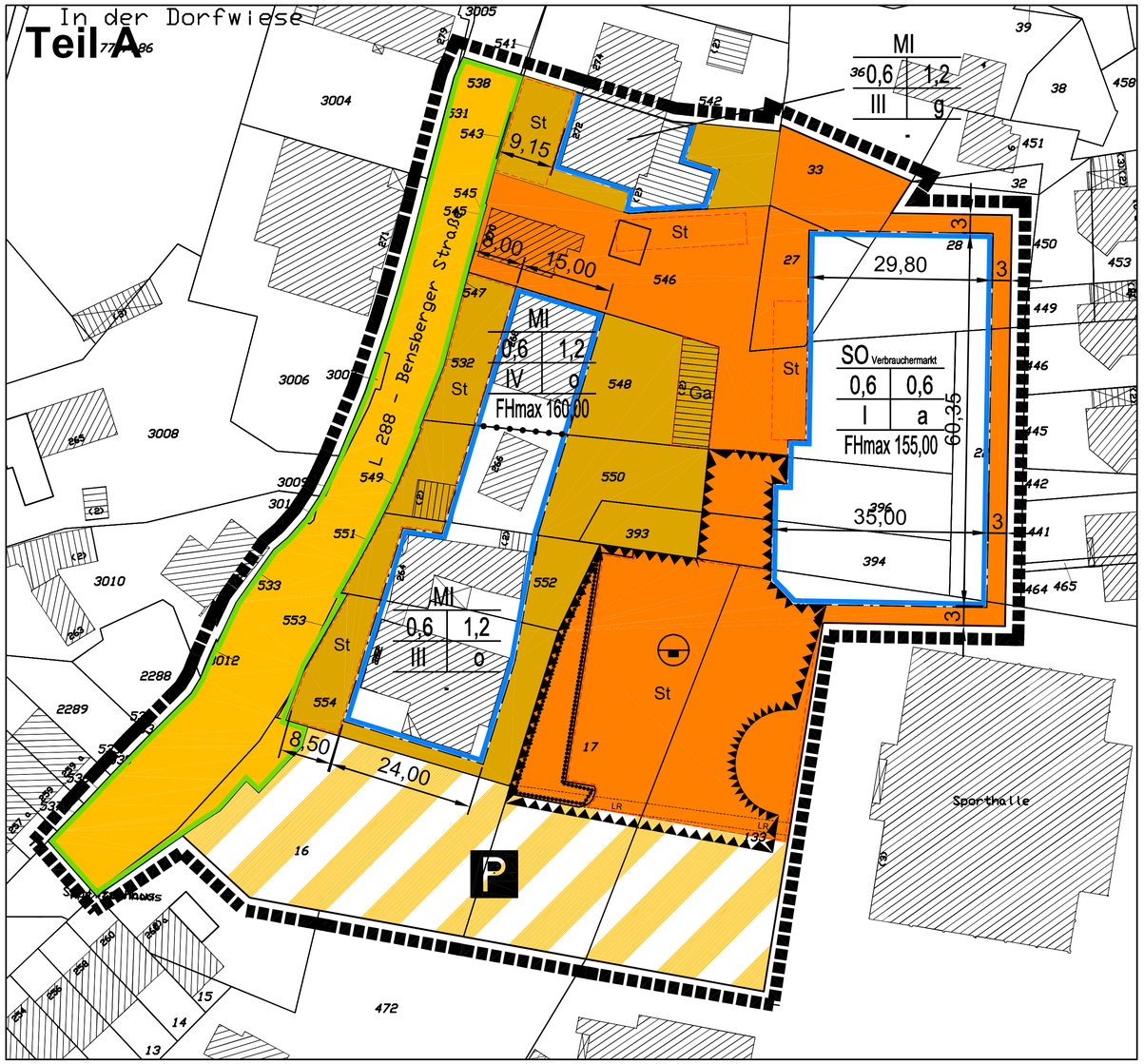
15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze
Ga Garagen
GR FR LR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



© ALK, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2008

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rösrath hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.03 2004 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Rösrath, den ..... 20 ..... Siegel .....
Der Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am ..... 20 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rösrath, den ..... 20 ..... Siegel .....
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... 20 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den ..... 20 ..... Siegel .....
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom ..... 20 ..... in der Zeit vom ..... 20 ..... bis ..... 20 ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ..... 20 ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Rösrath, den ..... 20 .... Siegel .....
Der Bürgermeister

Der Rat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... 20 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rösrath, den ..... 20 ..... Siegel .....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Rösrath am ..... 20 ..... als Satzung beschlossen worden.

Rösrath, den ..... 20 .... Siegel .....
Der Bürgermeister

Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Rösrath, den ..... 20 ..... Siegel .....
Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 20 ..... in ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... 20 .... in Kraft getreten.

Rösrath, den ..... 20 .... Siegel .....
Der Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998

Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, geändert durch Gesetz vom 09.Mai 2000 (GV.NRW.S.439 / SVG.NRW.2129) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994, geändert durch Gesetz vom 09.Mai. 2000 (GV.NRW.S.487) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S 1193) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom vom 14.05.1990 (BGBl I S 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2002 (BGBl I S 3622) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Landesentwicklungsgesetz
Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.Oktober 1989 (GV. NW. S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2007 (GV.NRW. S. 225) in der zuletzt geltenden Fassung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen
1.1 Für die im Plan ausgewiesenen Mischgebiete wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) BauNVO Nr. 6 - 8 nicht zulässig sind.
1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
1.3 In dem im Plan festgesetzten Sondergebiet, Zweckbestimmung Verbrauchermarkt ist eine Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m2 zulässig.

Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
1.4 Für das Sondergebiet, Zweckbestimmung Verbrauchermarkt wird der Anteil zentrenrelevanter Non-Food-Artikel auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Gesimse, Auskragungen und Traufen ist gem. § 23 (3) BauNVO bis zu 0,50 m zulässig.

3. Nebenanlagen
3.1 In den im Plan ausgewiesenen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Anlagen für Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie fernmeldetechnische Anlagen können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

4. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
4.1 In den im Plan ausgewiesenen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die im Plan ausgewiesenen Leitungsrechte werden zugunsten der Stadt Rösrath festgesetzt

6. Grünordnerische Festsetzungen
6.1 Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Verteilung der Bäume erfolgt in Abstimmung mit der Gesamtplanung und Vorlage eines Außengestaltungsplanes im Genehmigungsverfahren. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm
Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):
Acer platanoides ‚Emerald Queen' Spitzahorn
Aesculus hippocastanum ‚Baumannii' Gefüllltblühende Roß-Kastanie
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Tilia cordata 'Greenspire' Stadt-Linde
Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Gewöhnliche Hainbuche
Crataegus crus galli Hahnen-Dorn
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5-2 m² Fläche ein Gehölz der Pflanzliste 2 zu setzen.

Pflanzliste 2
Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 80-100 cm bis 125-150 cm
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium Stechpalme
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
Rosa canina Hundsrose
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Die genaue Artenverteilung obliegt dabei der Objektplanung.

6.3 Auf 475 m² der Dachflächen des SB-Marktes ist eine Dachbegrünung aufzubringen. Die Dachbegrünung ist gemäß FLL - Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2002) herzustellen.

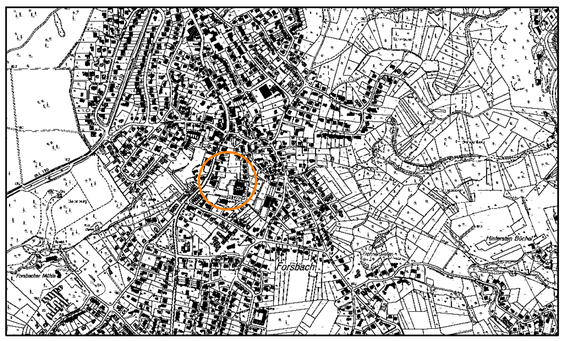
6.4 Die im Rahmen der Kompensation im Landschaftspark Venauen vorgesehenen Pflanzmassnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Freibereichen des Sondergebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

7. Einfriedungen
7.1 In den im Plan festgesetzten Mischgebietsflächen sind zur Abgrenzung gegenüber den festgesetzten Sondergebietsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

8. Werbeanlagen
8.1 Je Zufahrtsbereich zum Markt ist eine Werbestele mit einer maximalen Breite von 2,5m und einer maximalen Höhe von 7,5m zulässig. Das Anbringen weiterer Anlagen der Außenwerbung an dem Marktgebäude selbst ist zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bodendenkmalpflege
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.
Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet 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, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen .
Gewerbelärm
Die durch den Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes entstehenden Geräusche (insbesondere Parkplatz, Andienung, Aggregate) wurden untersucht und in einem Schalltechnischen Gutachten dargestellt. Öffnungen im Marktgebäude hin zu den östlich liegenden Nachbarn sind keine vorgesehen, erforderliche Aggregate befinden sich innerhalb der Einhausung. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.
Fluglärm - passiver Schallschutz
Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Die Flughagfen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Geometrische Eindeutigkeit der Planung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung mittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen. Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder die sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungen ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.



Stadt Rösrath	Datum: 12.2008
	Maszstab: 1:500
	Blatt Nr.: 1
Bebauungsplan Nr. 92 "Forsbach Mitte"	

Stadtplanung Architektur Immissionsschutz

SAI

Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Pestalozzistr. 5
D - 56179 Vallendar
tel.: 0261-6679335 - fax: 0261-6679332