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

1. Art der baulichen Nutzung

WR — 1.1.2. Reine Wohngebiete

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,3 — Grundflächenzahl / GRZ

z. B. 0,6 — Geschossflächenzahl / GFZ, als Höchstmaß

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH — Firsthöhe, als Höchstmaß

SD/D — Satteldach/Dachneigung, z. B. 30°-45° als Mindest- bzw. Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

nur Einzel- (E) / Doppelhäuser (D) zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.2. Strassenbegrenzungslinie

F+R — 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

P — Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

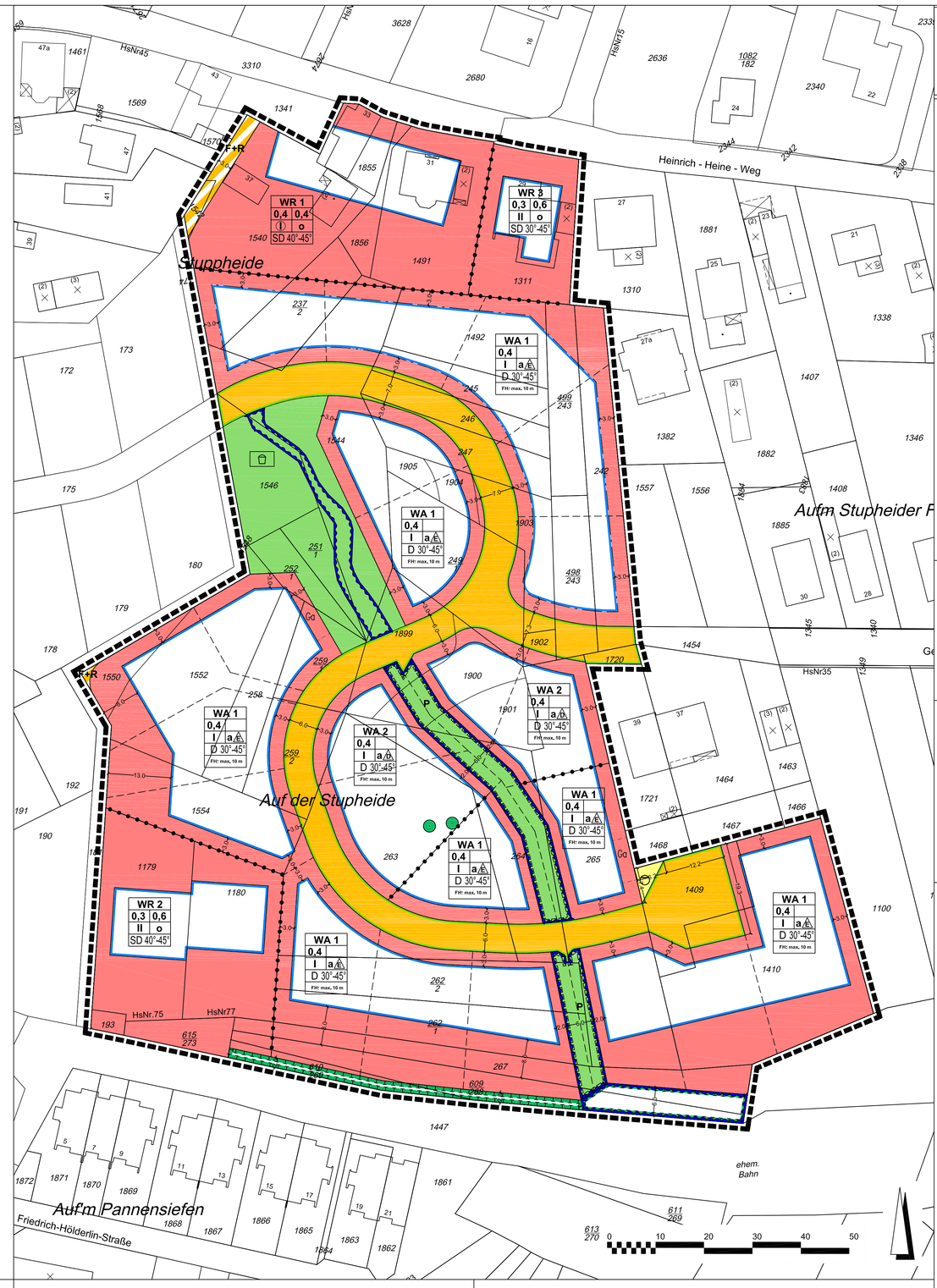
Ga — Garagen

15.5. Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt sowie der zuständigen Leitungsträger zu belastende Flächen

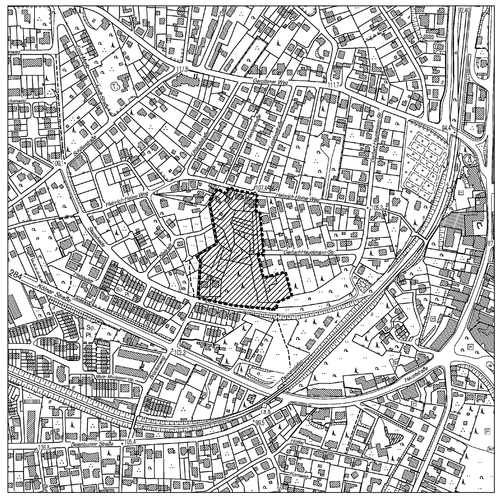
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

geplante Parzellengrenzen



stadt RÖSRATH



Übersichtsplan — Maßstab 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 20
"Stuppheide", 5. Änderung

Ortsteil Rösrath — Stand: 20.11.02

Maßstab 1 : 500 — Bearbeitung: FB 4 / wy

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)
- 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)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NRW S. 710 / SGV. NRW S. 791), geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV. NRW S. 382), 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)
- 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)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926 / SGV. NRW S. 77), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 23.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Stuppheide", 5. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den ..... (Siegel) ..... Ratsmitglied ..... Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.05.1999 bis 31.05.1999 durchgeführt.

Rösrath, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Trägerbeteiligung

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

Rösrath, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2001 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, 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 ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath 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.

Rösrath, den ..... (Siegel) ..... Ratsmitglied ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Rösrath, 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.

Rösrath, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

☐

☐

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) wird festgesetzt, dass die Firsthöhe 10 m nicht überschreiten darf. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Als Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Bauweise

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude als Einzelhäuser (WA 1) oder Doppelhäuser (WA 2) zu errichten sind (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO). Die Länge dieser zulässigen Hausformen darf im WA 1 höchstens 15 m und im WA 2 höchstens 20 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren oder in der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche zulässig und müssen von ihrer Zufahrtseite mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.2 Im Bereich der Reinen Wohngebiete (WR 1 bis WR 3) können Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Der Abstand zwischen Vorderkante der (Garageneinfahrt und der Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Bei parallel zur Verkehrsfläche errichteten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu dieser als Vorgartenfläche einzuhalten.

6. Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist der Graben zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dauerhaft naturnah zu erhalten.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen innerhalb der Fläche zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses sind naturnahe Maßnahmen und Anlagen zur schadlosen Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwässer zulässig (§ 9 Abs, 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). Die nicht für die Anlage und Unterhaltung der Ableitung benötigten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen

9.1 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) darf die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses (Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden) höchstens 0,50 m über Bürgersteig- oder Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Straßenfront der Hausparzelle, liegen.

9.2 Im Bereich der Reinen Wohngebiete (WR 1 und WR 2) werden die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und des Garagenbodens auf 15 cm über Oberkante Bürgersteig bzw. Bordstein im Bereich des Hauseingänges bzw. der Garageneinfahrt festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauö NRW)

A. Im Bereich der Reinen Wohngebiete (WR 1 bis WR 3) gilt, sofern nicht gesondert aufgeführt:

1. Baugestaltung der Gebäude

Innerhalb der Reinen Wohngebiete 1 und 2 sind nur Giebelsatteldächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.
Innerhalb des Reinen Wohngebietes 3 sind nur Giebelsatteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

2. Aussenanlagen, Bepflanzung, Einfriedigungen:

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis 80 cm, zwischen zwei Grundstücken auf der den Verkehrsflächen abgekehrten Seiten bis zu 200 cm Höhe zulässig. Als Einfriedigung gelten lebende Hecke und Maschendraht. Ausnahmsweise können zugelassen werden Holzzäune z.B. Jägerzaun oder Ähnliches in transparenter Ausführung. Nicht zugelassen sind festes Mauerwerk aus Stein, Naturstein und Beton.

4. Anlagen der Aussenwerbung

Anlagen der Aussenwerbung dürfen nicht errichtet werden.

5. Mülltonnen

Vom öffentlichen Raum einsichtbare Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortheimischen Gehölzen einzugrünen.

B. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 2) gilt:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform / -neigung

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.2 Dachaufbauten / - einschnitte

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig, vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.
Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,25 m betragen.
Zier- oder Zwerggiebel sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrau, dunkelbraun, rot oder anthrazit mit Dachpfannen zulässig. Die Verwendung eloxierter oder glänzender Dachpfannen ist unzulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Putz, Schiefer, Zink oder Kupfer zugelassen.
Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen, sofern die Dachneigung 5° übersteigt.
Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser - im Bereich WA 2) sind mit gleicher Dachneigung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

2. Freiflächengestaltung

Vom öffentlichen Raum einsichtbare Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortheimischen Gehölzen einzugrünen.

Nachrichtliche Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich.
Die Einleitung in den öffentlichen Kanal bzw. die offene Rinne mit Anschluss an die Vorflut ist vorgesehen.

2. Passiver Schallschutz - Fluglärm

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

3. Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz DSchG) NW hingewiesen.