Koordinaten im System UTM

Nr.	Rechts	Hoch
P 1	32.371.612,281	5.641.844,923
P 2	32.371.600,564	5.641.845,206
P 3	32.371.573,870	5.641.839,180
P 4	32.371.501,511	5.641.821,057
P 5	32.371.435,847	5.641.865,076
P 6	32.371.493,947	5.641.873,462
P 7	32.371.490,575	5.641.896,825
P 8	32.371.496,533	5.641.915,172
P 9	32.371.447,863	5.641.953,327
P10	32.371.496,861	5.641.952,900
P11	32.371.497,176	5.641.989,030
P12	32.371.491,104	5.642.037,947
P13	32.371.450,635	5.642.045,662
P14	32.371.428,521	5.642.111,226
P15	32.371.409,846	5.642.015,930
P16	32.371.412,479	5.641.910,899
P17	32.371.427,956	5.641.818,235
P18	32.371.450,984	5.641.803,064

Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Satzungsbeschluss (BauGB, Plan ZV) bzw. zur Offenlage (BauNVO) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzte Änderungen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139).

Plansicherungsgesetz (PlanSiG)
vom 20. Mai 2020 (BGBl I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBL. I S.353).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

Legende:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)

0.3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

H143,75 — Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m ü.HNH

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

E — Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga — Fläche für Garagen (Ga)

St — Fläche für Stellplätze (St

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für soziale Zwecke - Kindertagesstätte

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W — Wartungsweg F/R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 12 BauGB)

Versickerungsbecken

Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

P — Private Grünfläche

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen gemäß I.10

Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungsfläche - Abtrag/ Auftrag

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, und Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 5 und 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

P13 — Achspunkt, Lage gemäß Koordinatenliste

148,30 — Geplante Straßenhöhe in mü.NHN

Archäologischer Konfliktbereich s. Punkt I 13

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Freizuhaltendes Sichtdreieck (Radverkehr)
Freizuhaltend Sichtdreieck (Anfahrsicht)

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Flurgrenze

Rechter Winkel als geometrischer Bezug

Gerade Verlängerung

136,33 — Bestandshöhe nach DGM 1 x 1 m

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 2021). 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.

Rösrath, den ....
(Siegel) ÖbVI

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhen (H) baulicher Anlagen in mü.NHN mit dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebiets, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt ist, dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO diese Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschreiten. Bei Errichtung von Gebäuden mit einseitigem Grenzanbau erhöht sich diese Obergrenze auf eine GRZ von 0,5.

2.3 Die durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.4 Als Höhe baulicher Anlagen (H) gilt bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika). Bei geneigten Dächern gilt der Höchste Punkt der harten Bedachung (First).
Untergeordnete technisch erforderliche Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe (H) um bis zu 1,25 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen (Ga) sind ausschließlich innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. An Stelle von Garagen sind Carports und Stellplätze zulässig.

4.2 Auf denjenigen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, die nicht durch notwendige Stellplätze oder deren Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind weitere Nebenanlagen auf maximal bis zu 30 % dieser Flächen zulässig. Bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanbau erhöht sich diese Grenze auf 40 %.
Die Fläche nach Satz 1 ist über die gesamte Länge der straßenseitigen Baugrenze zu ermitteln.
Grenzt ein Grundstück an mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Fläche nach Satz 1 für jede Straßenseite separat zu ermitteln.

4.3 Nicht überdachte Stellplätze, Abstellplätze, Zuwegungen, Terrassen und vergleichbare Nebenanlagen sind als Schotterrasen oder als begrünbare Beläge (Fugenpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, Rasengittersteine, -klinker oder -waben) zu befestigen. Alternativ sind andere Befestigungen zulässig, wenn die Entwässerung über einen unbefestigten Randbereich erfolgt, dessen Fläche mindestens 20 % der befestigten Fläche entspricht.

4.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen einschließlich raumbildender Nebenanlagen nach 4.2 maximal bis zu einem Volumen von insgesamt 40 m³ zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude darf 2 Wohneinheiten bei freistehenden Gebäuden und 1 Wohneinheit bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanbau nicht überschreiten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 19 Parkplätze herzustellen. Hiervon sind Jeweils 3 im Bereich der Wendeanlagen anzuordnen.

7. Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Anlagen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind außerhalb der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

8. Versorgungsleitung § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

9. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Boden unzulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Auf den im Plan mit **M1** bezeichneten Flächen sind drei bis vierreihige Heckenstreifen mit einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5m unter Verwendung der Artenliste 2 (Feldgehölz) unter 12.4 anzulegen und extensiv zu pflegen.
Ein Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG aufgrund der besonderen Zielsetzung des Heckenstreifens zum Schutze der Nist-, Brut-, Wohn-, Nahrungs- und Zufluchtstätten für Vögel, (Klein-)Säugetiere etc. unzulässig.
Im Rahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18916, 18917, 18918 und 18919 zu beachten. Die Pflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Auf der im Plan mit **M2** bezeichneten Fläche sind als Heckenstreifen unter Verwendung der Artenliste 3 (Nahrungshabitat für Fledermäuse) unter I 12.4 anzulegen und extensiv zu pflegen. Je 1,50 m Breite ist ein einreihiger Heckenstreifen mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 m zu wählen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu pflanzen.
Im Rahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18916, 18917, 18918 und 18919 zu beachten. Die Pflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

10.3 Die im Plan mit **M3** bezeichnete Fläche ist durch natürliche Sukzession zur Grünlandbrache zu entwickeln, die Biotoptypen „sukzessiver Waldrand" und „Grünlandbrache mit aufkommenden Initialen Gehölzen" sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Erhaltung der Saum- und Waldrandfunktion sind die dem Laubmischwald vorgelagerten Hochstauden und niedrigen Sträucher zu erhalten. Zur Wahrung des Charakters sind alle 8-12 Jahre zu groß gewordene Bäume und Gehölze auf Stock zu setzen.
Die Maßnahmenflächen ist während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen wie einem Bauzaun vor Nutzung und Beeinträchtigungen zu schützen.

10.4 Die unter I 10.1 und 10.2 festgesetzten Maßnahmen sind nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchzuführen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens mit dem Baubeginn der öffentlichen Erschließungsanlagen zu beginnen. Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der öffentlichen Entwässerungslagen fertigzustellen. Die Flächen sind hiernach zu entwickeln sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.4 Zur Bebauung und Erschließung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Vegetation ist rechtzeitig außerhalb der Brutsaison zwischen 1. Oktober und letzten Tag des Monats Februar (28. bzw. 29.02) zu roden oder auf Stock zu setzten.

10.5 Unmittelbar vor Beginn von Rodungsarbeiten sind betroffene Gehölze auf Nester oder Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Fledermäuse ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rückbau- bzw. Rodungsarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen.

11 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Dachlasten bei der Berechnung der Tragwerke so zu bemessen, dass photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Tragwerks aufgebracht werden können. Zum Anschluss von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen an das Leitungsnetz ist ein Leitungsweg von der Dachfläche bis in den Hausanschlussraum baulich vorzurüsten.

12. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

12.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche sind mindestens 16 Straßenbäume der Artenliste 1 (Straßenbäume) unter I 12.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; davon 4 im Bereich der Wendeanlagen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind nicht verbindlich.
Die Größe der Pflanzfläche darf 6 m² nicht unterschreiten. Je Pflanzfläche sind 12 m³ geeignetes Substrat als Wurzelraum bereitzustellen.
Für die Unterpflanzung sind je 10 m² Pflanzfläche die folgenden Pflanzen in der jeweils angegebenen Stückzahl zu verwenden

Art, Sorte		Stk	Art, Sorte		Stk
Aster dumosus 'Kristina'	Kissen-Aster	6	Linum flavum 'Compactum'	Gold-Flachs	4
Aster dumosus ,Blaue Lagune'	Kissen-Aster	5	Linum perenne	Stauden-Lein	5
Aster linosyris	Goldhaar-Aster	5	Nepeta x faassenii 'KitCat'	Blaue Katzenminze	5
Aster sedifolius 'Nanus'	Wild-Zwergaster	5	Phlomis russeliana	Brandkraut	2
Buphthalmum salicifolium	Weidenblättriges Ochsenauge	4	Potentilla atrosanguinea 'Gibson's Scarlet'	Fingerkraut	4
Calamintha nepeta	Echte Bergminze	4	Pulsatilla vulgaris	Küchenschelle	7
Campanula glomerata ,Acaulis'	Zwerg-Knäuel-Glockenblume	6	Rudbeckia fulgida var. sullivantii 'Goldsturm'	Gewöhnlicher Sonnenhut	4
Coreopsis verticillata 'Grandiflora'	Quirlblättriges Mädchenauge	4	Sedum floriferum 'Weihenstephaner Gold'	Reichblühendes Fettblatt	7
Festuca amethystine	Regenbogen-Schwingel	4	Sedum telephium 'Herbstfreude'	Purpur-Fetthenne	4
Geranium x cantabrigiense 'Biokovo'	Cambridge-Storchschnabel	7	Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	5

12.2 Private Grünflächen
25 % der festgesetzten privaten Grünfläche sind mit Gehölzen der Gehölzliste 2 in der dort angegebenen Mindestqualität anzulegen. Flächenanteile dauerhafter Staudenpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind auf den Anteil der Gehölzfläche anzurechnen.

12.3 Privatgrundstücke

12.3.1 Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² sind mit Kräutern und Gräsern auf einem geeigneten Substrataufbau von mindestens 15 cm Höhe mindestens leicht intensiv zu begrünen. Für eine Begrünung sind geeignete Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Einsaat von mindestens 20 Sprossteilen je m² bzw. 6 g/ m² eines autochthonen (heimischen) Pflanzmaterials oder Saatgutes aufzubringen.

12.3.2 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teilflächen gemäß I 4. 2 sind mit standortgerechten Gehölzen, Stauden oder Gräsern anzulegen. Die mittlere Pflanzdichte darf jeweils im Mittel 1 Stk/m² bei Gehölzen und 6 Stk/m² bei Stauden und Gräsern nicht unterschreiten. Die Verwendung von Folien, mineralischem Mulch sowie von Kies und Schotter unter den Pflanzungen ist unzulässig.
Grenzt ein Grundstück an mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so gilt das Pflanzgebot nach Satz 1 lediglich für die Gebäudeseite mit dem Hauseingang.

12.3.3 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung in der Pflanzqualität Stammumfang (StU) 18/20, mit Drahtballen (mDb), dreimal verpflanzt (3xv) oder ein Obstbaum als Hochstamm (STU 14/16) zu pflanzen.

12.4 Pflanzenlisten

Gehölzliste 1: Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn	Säulenform, z.B. „Green Column"
Liquidambar Styradiflua	Amberbaum	Säulenform, z.B. „Slender Silhouette" oder „Worplesdon"
Acer Monspessulanum	Franz. Ahorn	
Alnus subcordata	Kaukasus-Erle	„Oberon"
Robinia x margaretta	Rotblüh.Akazie	„Pink Cascade"
Alnus x spaethii	Purpurerle	
Fraxinus americana	Weißesche	„Skyline"
Porrotia persica	Eisenholzbaum	Wurzelraum nicht zu überplastern
Fraxinus angustifolia	Purpur-Esche	„Raywood"
Mindestqualität Hochstämme: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm		

Gehölzliste 2: Feldgehölz - Heister und Sträucher

Heister		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Euronymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere	Malus communis	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Prunus spinosa	Schlehe
		Pyrus pyraster	Holzbirne
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix caprea	Sal-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Wasserschneeball
Mindestqualität Heister: l. Hei., 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm; Sträucher: l. Str., 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm, mind. 3 Triebe			

Gehölzliste 3: Nahrungshabitat Fledermäuse

Corylus avellana	Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus communis	Wildapfel	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus spinosa	Schlehe		
Mindestqualität Str., 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm, mind. 3 Triebe			

12.4 Versorgungsfläche
Die Versickerungsmulde innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist eine für Mulden-Rigolen-Systeme geeignete Saatgutmischung zu verwenden, z.B. Sickerrasen Juliwa-HESA 7301.

13. Aufschiebende Bedingung § 9 (2) BauGB

Vorhaben im Bereich der im Plan gekennzeichneten archäologischen Konfliktflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn deren wissenschaftliche Untersuchung sowie die Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW vor ihrer Errichtung sichergestellt sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) BauONW

1. Vorgärten und Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Flächen nach I 4.2 sind nur als Stabgitter- und Holzzäune sowie als Formschnitthecke bis zu 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Grenzt ein Grundstück an mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so gilt die Beschränkung nach Satz 1 lediglich für die Gebäudeseite mit dem Hauseingang.

Hinweise

Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Starkregenereignisse
Starkregenereignisse können zu einem oberirdischen Abfluss des Niederschlagswassers über die öffentlichen Verkehrsflächen führen. Insbesondere für die westlich an die Wohnhöfe grenzenden Grundstücke wird darauf hingewiesen, dass in gefährdeten Bereichen vorbeugend bauliche Maßnahmen (z.B. Anpassung der Höhen des Erdgeschoßfußbodens, Sicherung von Kellerlichtschächten und -abgängen, Errichtung vorgelagerter Schwelle und Vorhaltung mobiler Sicherungseinrichtungen) berücksichtigt werden sollten.

Stellplatzsatzung
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath

Boden- und Grundwasserschutz
Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

Außenbeleuchtung
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 41a Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen sind unabhängig vom Zeitpunkt des Erlasses der zugehörigen Rechtsverordnung zu beachten. Handreichungen sind der LANUVInfo 42 (2018) zu entnehmen.

Bodendenkmäler
Es ist nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler erhalten haben. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Der Beginn Erschließungsarbeiten ist dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, Außenstelle Overath anzuzeigen.

Immissionsschutz
Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz liegt. Aufgrund der Lage und der grundsätzlichen Nähe zum Verkehrsflughafen Köln/Bonn ist in dem Plangebiet dennoch mit Fluglärm sowohl in der Tageszeit als auch in der Nacht zu rechnen. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Kampfmittel / Militäreinrichtungen
Das Plangebiet wurde aufgrund eines konkreten Verdachts im Herbst 2021 auf Kampfmittel untersucht und beräumt. Auch nach der Untersuchung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Bauarbeiten sind beim Auffinden von Kampfmittel sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Altvolberger Wiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 121 "Altvolberger Wiese" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 25.04.2019 bis 26.05.2019 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeisterin

Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am ___.___.2022 beschlossen, den des Bebauungsplanes Nr. 121 öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit der Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ___.___.2022 bis ___.___.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___.___.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeisterin

Zweite Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zweite Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am ___.___.2023 beschlossen, den des Bebauungsplanes Nr. 121 in seiner geänderten Form ein zweites mal öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit der Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ___.___.2023 bis ___.___.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___.___.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplans Nr. 121 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ___.___.2022 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 121 ist damit rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeisterin

Planausfertigung

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeisterin

Übereinstimmungserklärung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 121 "Altvolberger Wiese" als Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom .... überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1und 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.06.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

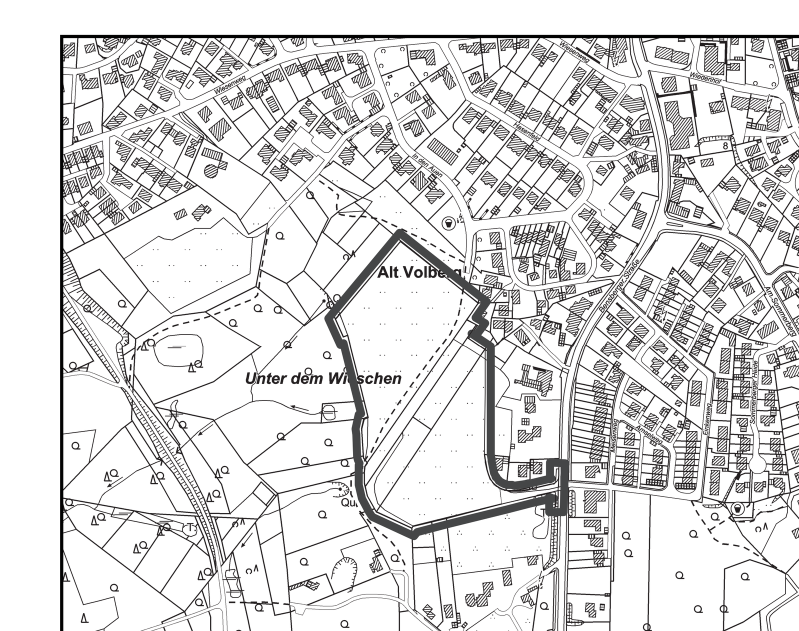
Rösrath, den ....
(Siegel) Bürgermeisterin

Anlage zur Drucks.Nr. 323/2022-1

Stadt Rösrath

Bebauungsplan Nr. 121 "Altvolberger Wiese"

Ortsteil Forsbach
Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 ABK, Landesvermessungsamt, Lizenz:dl-zero-de/2.0

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN
BIEMSMAAR 11 · 53343 WACHTBERG · TEL .: 0228/ 966 30 995

Stand: **2. Offenlage Mai 2023**