

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN
gem. Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 1 (3), § 4 BauNVO
 - 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 0,35** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,7** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 214,5 m über NN** Firsthöhen über NN als Höchstmaß
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
 - o** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) Satz 3 BauNVO
 - Baugrenze**
- BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**
 - o** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) Satz 3 BauNVO
 - Baugrenze**
- VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Dorfplatz
 - ST** Stellplätze
 - Verkehrsgrün**
- HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - o-o-o-o-o-o** Anschluss an vorhandenen Abwasserkanal
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
 - o** Anpflanzen von Bäumen
 - o-o-o-o** Anpflanzen von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - o-o-o-o-o-o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
 - o-o-o-o-o-o** Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
- NACHRICHTLICHE HINWEISE**
 - o-o-o-o-o-o** geplante Grenzen der Baugrundstücke

SATZUNG DER STADT RÖSRATH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "BLEIFELD"

Aufgrund folgender Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der (ab 01.01.1998 geltenden) Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) 1990
- Landesbauordnung (BauO) NW in der ab 01.06.2000 geltenden Fassung

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Flurstücke 2467, 2759, 2760, 2761, 3006, 3008, 3010, 3011, 3013, 3014, 3069 sowie 3095 erlassen:

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

VERFAHRENSVERMERKE:

- Am 29.10.1990 hat der Rat der Gemeinde Rösrath den Beschluss zur Einleitung d. Bebauungsplanverfahrens gefasst. Gem. § 2 (1) S. 2 BauGB i.d.F.v. 08.12.1986, geändert durch Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.08.1990, ist der Beschluss am 14.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rösrath, den Bürgermeister Ratsmitglied
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB i.d.F.v. 08.12.1986, geändert durch EVertr v. 31.08.1990, am 22.01.1991 durchgeführt worden.
Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.1990 gem. § 4 (1) BauGB i.d.F.v. 08.12.1986, geändert durch EVertr v. 31.08.1990, i.V.m. § 2 (5) BauGB-MaßG i.d.F.v. 17.05.1990, zu einem Anhörungstermin geladen worden. Der Anhörungstermin hat am 26.11.1990 stattgefunden.
Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Die Träger Öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gem. § 4 BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 mit Schreiben vom 11.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- 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 bis gemäß § 3 (2) BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden.
Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gem. § 10 (1) BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 am als Satzung beschlossen.
Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister Ratsmitglied
- Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rösrath in der derzeit gültigen Fassung, genehmigt mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom überein.
Rösrath, den (Siegel) Techn. Beigeordneter
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Rösrath, den (Siegel) öf. best. Vermessungsingenieur
- 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 gemäß § 10 (3) BauGB am 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 (2) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
 - Auf den privaten Baugrundstücken ist, je angefangene 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche, 1 bodenständiger Laubbau (Einzelbaum II. Ordnung) zu pflanzen.
 - Alternativ zu Satz 2 können anstelle der Laubbäume bodenständige Obstbäume gepflanzt werden.
 - Entlang der rückwärtigen Grenzen der priv. Baugrundstücke sind bodenständige Laubhecken zu pflanzen; zulässig sind Formhecken und / oder freie Heckenstrukturen in Form von Gebüsch.
 - Satz 4 gilt nicht für die mit der südlichen Abgrenzung des Bebauungsplans Geltungsbereiches identischen Grundstücksgrenzen.
 - Im Bereich des Dorfplatzes (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung) sind, zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen, mind. zwei weitere Laubbäume bei freier Standortwahl zu pflanzen.
- REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a LWG**
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEILE D. BEBAUUNGSPLANS § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauNVO**
 - Fassaden**
Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
 - Dächer**
Dächer baulich zusammenhängender Gebäude mit gleicher Geschossigkeit dürfen nur mit einheitlicher Dachneigung und aus einheitlichem Material errichtet werden.
 - Stellplätze für Abfallbehälter**
Vom öffentlichen Raum einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sind zu begrünen.

HINWEISE

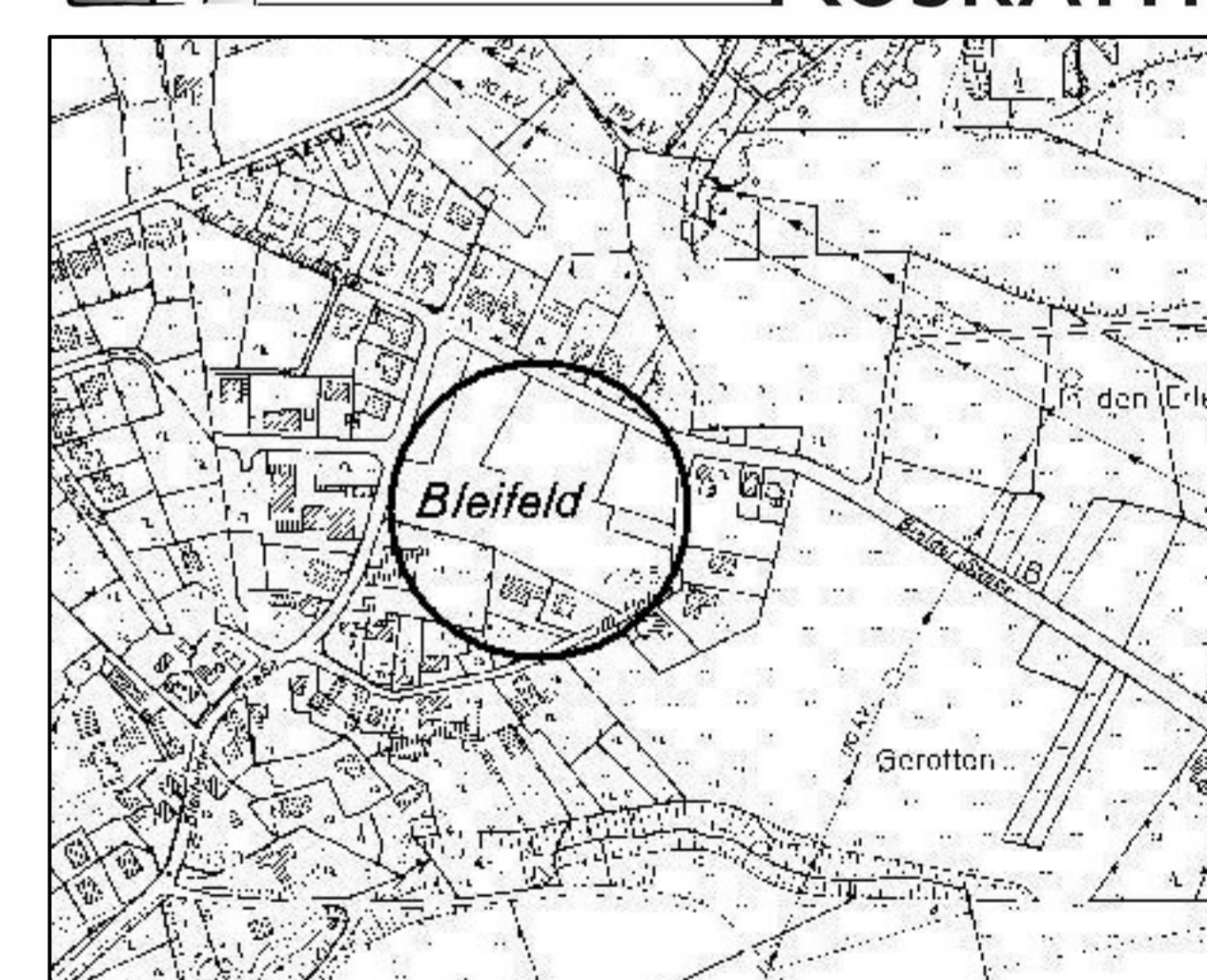
- Schallschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP) IV; dennoch sind sporadisch auftretende Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, bei Errichtung der künftigen Wohnbebauung entsprechende Vorkehrungen gegen Lärmeinträge zu treffen, z.B. durch Einbau von Schallschutzfenstern in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen.
 - Regenwasserbewirtschaftung**
Auf Abschnitt 4.2.4 der Begründung sowie auf das hydrogeologische Gutachten (Anlage B zur Begründung) wird hingewiesen.
 - Bodendenkmäler**
Bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) NW hingewiesen.
 - Landschaftsschutz**
Entlang der rückwärtigen Grenzen der priv. Baugrundstücke sind bodenständige Laubhecken zu pflanzen; zulässig sind Formhecken und / oder freie Heckenstrukturen in Form von Gebüsch.
Bei der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bevorzugt bodenständige Pflanzenarten / Gehölze der nachfolgend aufgeführten Artenlisten zu verwenden:
- Artenliste A:**
- | | | |
|--|---------------------|-------------|
| 1. <u>Bodenständige Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)</u> | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
2. Bodenständige Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m)
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Gewöhnliche Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Sorbus x intermedia | Schwedische Mehlbeere |

Artenliste B:

- Bodenständige Gehölze für Schnitthecken (stark beschnittene Formhecken) entlang der Grundstücksgrenzen
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster (giftig) |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
- Je laufender Meter sind 3 Pflanzen zu setzen.
- Artenliste C:**
- Bodenständige Sträucher für Strauchhecken
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornulus sanguinea | Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ilex aquifolium | Stechpalme, Hülse |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes uva-crispa | Wilde Stachelbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa arvensis | Kriechrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
- Je 1,5 laufender Meter ist eine Pflanze zu setzen.
- Artenliste D:**
- Obstbäume
- | | |
|--------------------|--|
| Apfel: | Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccamaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch |
| Birne: | Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling |
| Kirsche, Zwetsche: | Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche |
| Walnuss: | Walnuss-Sämlinge |

Artenliste E:

- Kletter- und Rankpflanzen zur Berankung von Gebäudeflächen und zwischen den privaten Grundstücken errichteten Zäunen
- | | |
|---|-----------------------------|
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis maximowicziana | Oktober-Waldrebe |
| Clematis montana "Rubens" | Anemonen-Waldrebe |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Hedera helix hibernica | Großblättriger Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelleber |
| Lonicera x heckrottii | Feuer-Geißschlinge |
| Lonicera henryi | Immergrüne Geißschlinge |
| Lonicera x telimanniana | Gold-Geißschlinge |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" | Mauerwein, selbstklimmender |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | Selbstklimmer |
| Wisteria sinensis | Chinesischer Blauregen |
- Artenliste F:**
- Pflanzenliste für den Straßenraum
- | | |
|----------------------------------|-------------|
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata "Greenspire" | Stadt-Linde |
| Acer platanoides "Emerald Green" | Spitzahorn |



BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT RÖSRATH "BLEIFELD"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500
TEIL B: TEXT

Planverfasser: Büro für Architektur + Städtebau - Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz
Reichenberger Straße 7 - 53604 Bad Honnef

Planungsstand: 10.10.2002
Ergänzung: 09.01.2003