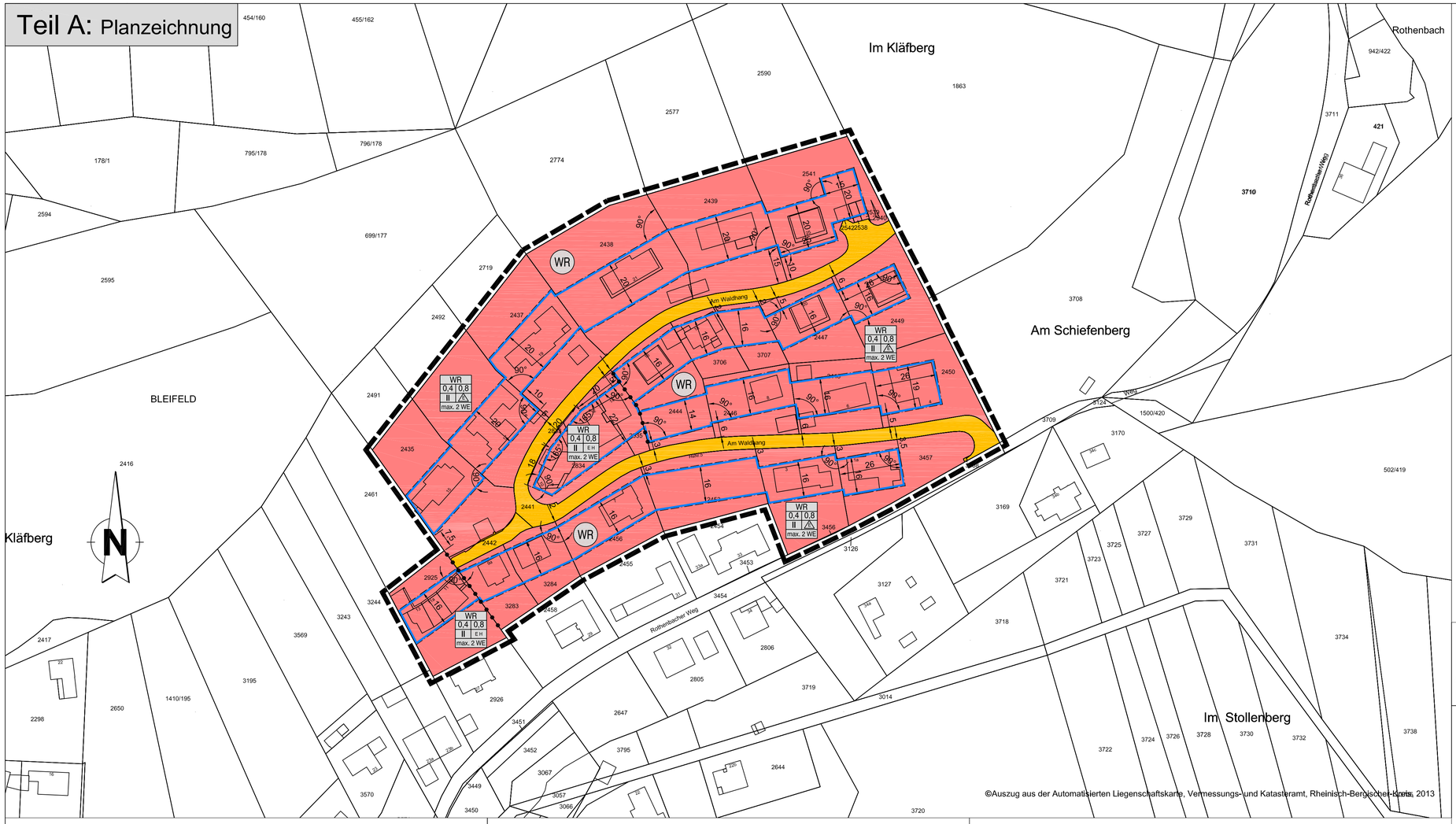
Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Am Waldhang" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am .15.09.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 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

Planausfertigung
Dieser Plan ist der Urkundsplan.

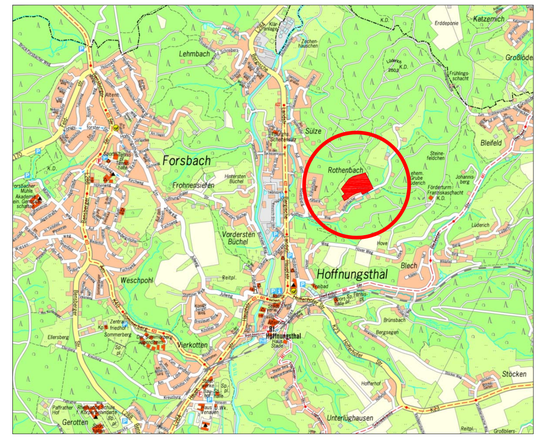
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

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

Übereinstimmungserklärung
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 112 "Am Waldhang" als Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom ..... überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1 u. 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

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

stadt RÖSRATH



Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2013). 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.

Einsicht in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Rösrath, Fachbereich 4 Planen-Bauen-Umwelt, Rathausplatz, im Rathaus Hoffnungsthal eingesehen werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Für die ausgewiesenen Bebauungsflächen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.

2. Bauweise, Baugrenzen
2.1 Gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB sind im Geltungsbereich je nach Einzelfestsetzung in der Planzeichnung (Teil A) "nur Einzelhäuser" oder "Einzelhäuser und Hausgruppen" zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt.

4. Anzahl der Stellplätze und Garagen
4.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der WR-Fläche nachzuweisen sind. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garageneinfahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5.1 Altlastenverdachtsflächen, Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
5.2 Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

1. Art der baulichen Nutzung

WR — 1.1.2. Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,8
II	△
max. 2 WE	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise
Anzahl Wohneinheiten je Gebäude

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Bebauungsplan Nr. 112 "Am Waldhang"

gem. § 13a BauGB

Ortsteil Hoffnungsthal — Stand: 12.2014
Maßstab 1 : 1.000 — Bearbeitung: FB 4 / fu