

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Rösraht hat in seiner Sitzung am 19.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Müllerdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (in der Fassung vor Inkrafttreten des EAG Bau) am 09.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

**Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (in der Fassung vor Inkrafttreten des EAG Bau) wurde in der Zeit vom 18.02.2002 bis 22.03.2002 durchgeführt.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**

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

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... 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 ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraht, 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 (§ 4a Abs. 3 BauGB) auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Rösraht 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 mit Umweltbericht beschlossen.

Rösraht, 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.

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister

**Planunterlagen**

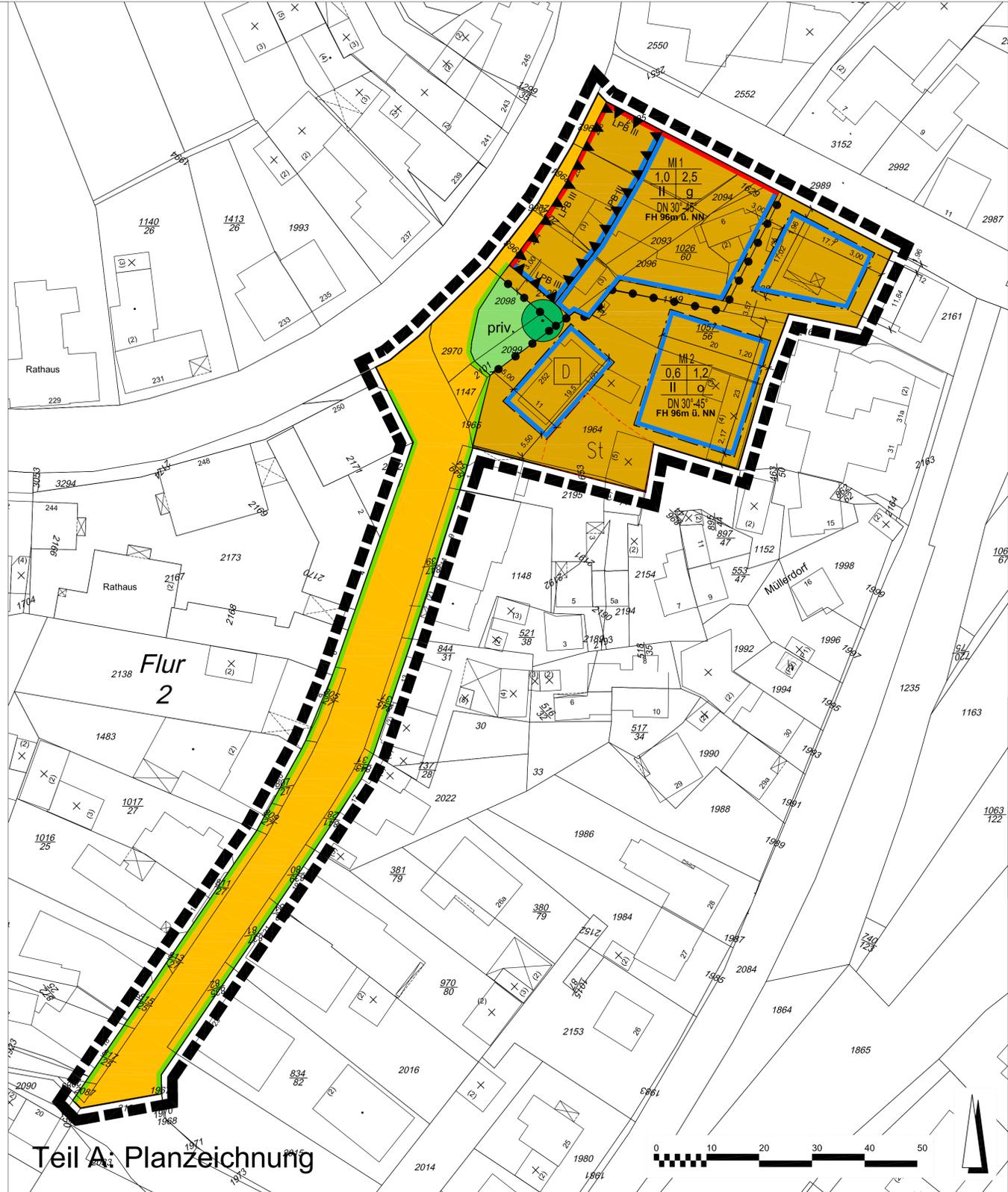
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bergisch Gladbach, den ..... (Siegel) Katasteramt Bergisch Gladbach

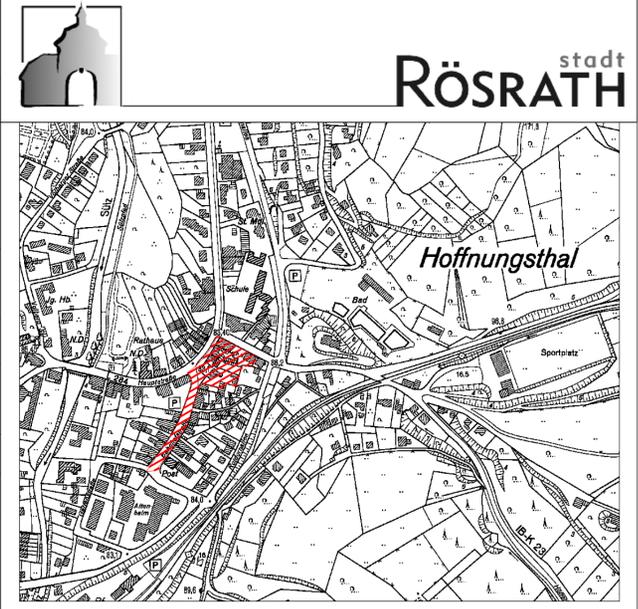
**Planausfertigung**

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

Rösraht, den ..... (Siegel) Bürgermeister



- 1. Art der baulichen Nutzung**
    - (MI) 1.2.2. Mischgebiete
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH 96m ü.NN Firsthöhe als Höchstmaß in m über NN
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - g/o geschlossene/offene Bauweise
    - 3.4. Baulinie
    - 3.5. Baugrenze
  - 6. Verkehrsflächen**
    - 6.1. Strassenverkehrsflächen
    - 6.2. Strassenbegrenzungslinie
  - 9. Grünflächen**
    - priv. private Grünflächen
  - 13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - 13.2.2 Erhaltung: Bäume
  - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
    - 14.3. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - 15. Sonstige Planzeichen**
    - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
    - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsgesetzes
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2914), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuordnung 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 NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 274)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des ersten teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498)

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Im MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (5) bzw. (6) BauNVO ausgeschlossen.

**2. Höhenlage und Dachneigung**  
Als maximale Höhe baulicher Anlagen (H) wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine Firsthöhe von 96,00 m ü. NN festgesetzt.  
Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine Höhe von max. 0,4 m über Gehweghöhe festgesetzt.  
Als mögliche Dachform für neu errichtete Gebäude wird eine mindestens einseitig geneigte Dachfläche mit einem Winkel von 30° bis 45° Grad gem. § 86 BauO NW festgesetzt.

**3. Nebenanlagen**  
Im MI 2 sind gem. § 12 (6) BauNVO Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Carports nur innerhalb der überbaubaren oder in der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB dafür vorgesehenen Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind im MI 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Immissionen, Lärmschutz**  
Für das MI 1 entlang der Hauptstraße wird gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche gem. DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Auf das Erfordernis des Einbaus schalldämmter Lüftungseinrichtungen gem. den Ausführungen der DIN 4109 wird hingewiesen.

**Hinweise**

**1. Denkmalpflege**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 "Müllerdorf" ist ein Baudenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um das Gebäude Hauptstraße 252, das in der Denkmalliste der Stadt unter der Nr. 83 geführt wird.

**2. Bodendenkmalpflege**  
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

**3. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen**  
Bau und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen obliegt der Stadt Rösraht.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

**Bebauungsplan Nr. 73**  
**Müllerdorf**  
Ortsteil Hoffnungsthal Stand: Sep. 06  
Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu