

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Bonitzberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) am 20.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.05.2008 bis 27.06.2008 durchgeführt.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Planungs- Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.08.2008 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.

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 mit Umweltbericht 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

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 2008). 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 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 WR 1 und WR 2 sind die nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 2. Höhenlage und Dachneigung**
Im WR 2 wird die max. Firsthöhe beim Untergang des Denkmalschutzes auf 103 m NN festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
Im WR 1 sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Baufenster ist nur ein Gebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 4. Nebenanlagen**
Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WR1 und WR2 zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
5.1 Anlage von Hausgärten: Die nach der Bebauung verbleibenden Freiflächen innerhalb des reinen Wohngebietes sowie die angrenzenden Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Die Gestaltung bleibt den zukünftigen Eigentümern überlassen. Terrassenflächen und sonstige Wegränder sollen in semiversiegelter Form angelegt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann in die seitlichen Garten- und Gehölzflächen abgeleitet werden.
5.2 Anlage von Hausgärten mit größerem Gehölzbestand: Die im Maßnahmenplan als Gärten Bereiche sind in ihrem heutigen Bestand und Erscheinungsbild zu erhalten. Die Zuwegung ist so durch die Gehölze zu führen, dass der Rodungsanteil entsprechend dem Maßnahmenplan gering bleibt. Als Ersatz zu pflanzende Einzelbäume sind:
Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m): Pflanzqualität H. 3xv, STU 18-20 cm
Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Gewöhnliche Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Äpfelbaum Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Holzbirne
Obstgehölze: Pflanzqualität H. 3xv, STU 10-12 cm
Äpfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnpfahl, Jakob Lebel, Zuccamagios Renette, James Grievé, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterarrbur, Batersch
Birken: Köstliche von Chameau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirschen: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle Zwetschggen; Hauszweitsche Walnuss; Walnuss-Sämling

Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

Birnen: Köstliche von Chameau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle Zwetschggen; Hauszweitsche Walnuss; Walnuss-Sämling
Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und durch eine sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Die Pflanzungen sind mit Dreibockanlagen zu versehen und Obstgehölze regelmäßig durch Erziehungs-, Pflege- und Erhaltungsschnitte dauerhaft zu erhalten.
5.3 Anlage von standorttypischen Gehölz: An der südlichen Grundstücksgrenze sind standorttypische Gebäude als Abschirmung und Eingrünung zu entwickeln. Vorhandene Pflanzen sind zu integrieren. Für den Aufbau der Gehölzstruktur ist pro 1,5-2qm eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:
Sträucher: Pflanzqualität Str. mind. 2 bis 3xv., 80-100 cm bis 125-150 cm
Sambucus nigra Schwarzer Holunder Corylus avellana Hasel
Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere Rosa canina Hundrose
crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Laubbäume II. Ordnung Hel. mind. 2xv, 150-174 cm
Carpinus betulus Hainbuche Acer campestre Feld-Ahorn
Die Pflege durch den Eigentümer hat den Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.
5.4 Anlage von Zuwegung: Um eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände zu ermöglichen, ist die Zuwegung in semiversiegelter Form anzulegen. Möglich ist z.B. die Verwendung von wassergebundenen Wegematerial, wasserundurchlässigen Pflaster oder Rasengittersteinen.
5.5 Wiederherstellung der Parkanlage und Pflanzung von Gehölzen: Um den Charakter der Parkanlage und den vorhandenen Aussichtspunkt zu erhalten, wird die Zuwegung an die äußere südliche Grundstücksgrenze gelegt. Zur Abrundung der Parkanlage und zur Abschirmung sind in den Randbereichen der Zuwegung Pflanzungen von Eiben vorzunehmen. Es ist pro 1,5qm eine Pflanze zu setzen:
Nadelholz (Wuchshöhe bis zu 20m): Pflanzqualität Solitär 4xv, Höhe 100-125cm; Taxus baccata Eibe
Um die Parkanlage von der Gartenanlage der neuen Wohngebiete abzugrenzen sollen Neupflanzungen mit standorttypischen Gehölzen erfolgen. Es ist pro 1-1,5qm eine Pflanze zu setzen:
Sträucher: Pflanzqualität Str. mind. 2 bis 3 xv., 125-150 cm; Corylus avellana Hasel
5.6 Ausgleichsmaßnahmen angrenzend zum B-Flangebiet: Auf den angrenzenden Flurstücken 2535, 2536 und 2757 werden die Nadelforste in Buchenwald umgewandelt. Dem Wald soll ein 15 m breiter Waldmantel Waldrand vorgelagert werden. Der Waldrand ist ab der B-Flangrenze aufzubauen (2.125 qm), dahinter ist standortgerechter Buchenwald auf einer Fläche von 4.325 qm zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf Eigentumsflächen umgesetzt und ist 30 Jahre zu sichern. Die Fichten- und Lärchenbestände werden gemäht und als standorttypischer Silikatbuchenwald entwickelt.

Der Waldrand ist mit Gehölzen stufung aufzubauen. Für die Bepflanzung ist pro 1,5-2 qm eine Pflanze zu setzen:
Sträucher: Pflanzqualität mind. 2 bis 3 xv., 80-100 cm bis 125-150 cm
Corylus avellana Gewöhnliche Haselnuss Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium Stechpalme Prunus spinosa Gewöhnliche Schlehe
Rosa canina Hundrose
Bei der Bepflanzung ist, soweit die Baumarten dem forstlichen Saat- und Pflanzengutgesetz unterliegen, dieses zu beachten. Soweit erforderlich, ist die Pflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Waldumwandlung ist ein dauerhafter Bestandsschutz durch den Eigentümer zu gewährleisten.
5.8 Zeitlicher Ablauf: Die Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach Abschluss bzw. parallel zu den Baumaßnahmen vorzunehmen. Notwendige Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgend Pflanzperiode durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
1. Denkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 "Bonitzberg" sind zwei Baudenkmale bekannt. Es handelt sich hierbei um die Gebäude Hauptstraße 310 und 312, die in der Denkmalliste der Stadt unter den Nr. 55 und 34 geführt werden.
2. Bodendenkmalpflege
Bei Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.
3. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 "Bonitzberg" sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/-verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.
4. 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.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2. Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	0,4 0,8
II	o E
WD	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Dachform

9. Grünflächen

Private Grünflächen

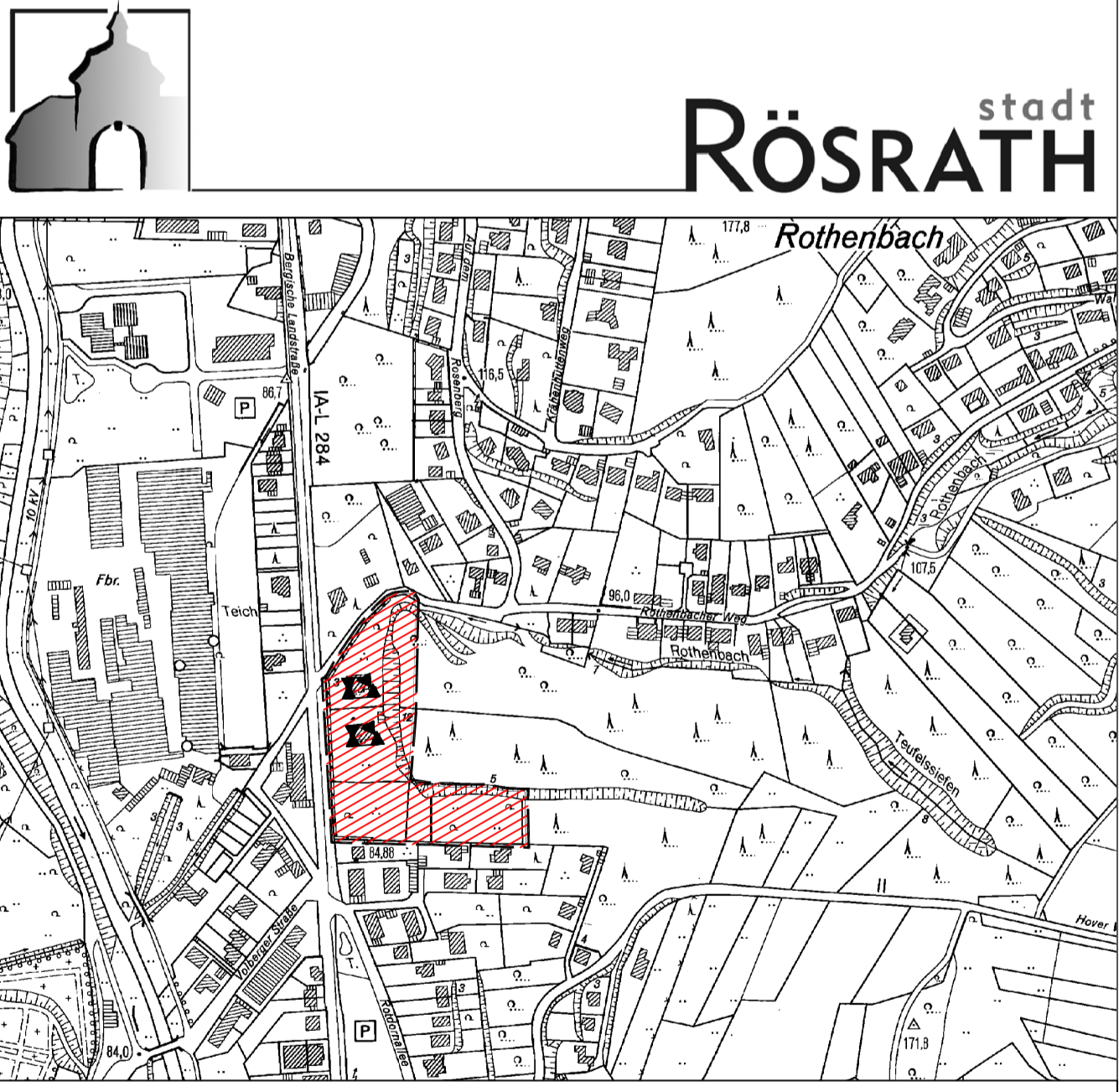
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereich 2 gem. DIN 4109

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000
©DGKS, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

Bebauungsplan Nr. 98
Bonitzberg

Ortsteil Hoffnungsthal Stand: Okt 08
Maßstab 1 : 500 Bearbeitung: FB 4 / fu