



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Ausschuss stützungsintensiver Betriebsstätten und Anlagen nach Absatz 1 des § 9 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende Betriebsstätten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
A.1 Baumarten:
Liste A - Verwendung in Bachtäle
A.1.1 Baumarten (maximaler Stammumfang bei DBH <= 100 cm):
Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica), Korbweide (Salix viminalis)
A.2 Straucharten (maximaler Stammumfang bei DBH <= 100 cm):
Faulbaum (Fraxinus alba), Aischweide (Salix caprea), Purpurweide (Salix purpurea), Schneebühl (Viburnum opulus)
Liste B
B.1 Baumarten (maximaler Stammumfang bei DBH <= 100 cm):
Felsenbirne (Acer compestre), Hartriegel (Cornus alba), Wildrose (Rosa sylvestris), Traubenkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)
B.2 Straucharten (maximaler Stammumfang bei DBH <= 100 cm):
Hartegle (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus spec.), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Hundrose (Rosa canina), Schneebühl (Viburnum opulus)
3.2 Öffentliche und private Grünflächen
Öffentliche Grünfläche 1 - Natürliche Entwicklung (2,18 ha)
Die Grünfläche ist der gesunkenen natürlichen Entwicklung zu überlassen. Jeweils ein Drittel der Fläche ist ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Öffentliche Grünfläche 2 - Straßenbegleitgrün (486 m²)
In der öffentlichen Grünfläche 2 ist das vorhandene Grünland zu erhalten.
Private Grünfläche 1 - Gehölzstreifen an der Bergischen Landstraße (1.000 m²)
Entlang der Bergischen Landstraße ist ein Gehölzstreifen aus Gehölzen der Liste B anzulegen. Für die beiden äußeren Reihen sind die Straucharten der Liste B.2, für die mittlere Reihe die Bäume der Liste A.1 zu verwenden (bei Gehölz 4 m Grünfläche).
Private Grünfläche 2 - Bach (3.157 m²)
Bestehend aus dem abgetragenen Bachlauf mit einer Gesamtlänge von 800 m Gehölzgruppen aus den Arten der Liste A anzulegen (20% Bäume der Liste A.1, 75% Straucher der Liste A.2, ein Gehölz pro 8 m² Grünfläche). Die Gehölze sind zu pflanzen und sind als Weide anzulegen (Baugrubenreinigung).
Private Grünfläche 3 - Lehmbach Bach (1.800 m²)
Der Lehmbach und der nachgelagerte Gehölzbestand ist zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind Baum- und Straucharten der Liste A bei Ersatzpflanzungen zu verwenden. Jeweils ein Drittel der nachgelagerten Bredenfläche ist ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. An der südlichen Planzeichengrenze kann die private Grünfläche 3 auf eine Breite von 3 m und einer Höhe von 90 m üNN nicht überschritten. Das Anbringen weiterer, unzulässiger Anlagen der Außenwerbung ist nur an den Gebäuden zulässig. Bäume, die selbst zu erheblichen Verunstaltungen am Gewerbegebiet führen, sind zu entfernen.
Private Grünfläche 4 - Saum (800 m²)
In der Fläche ist eine Weide anzulegen (Saumgürtelung o.ä.). Die Weide ist einmal jährlich ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Anzuflanzende Einzelbäume, Straßenbäume
Am Südrand der Bergischen Landstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt sechs Winterlinde anzupflanzen (z.B. Tilia cordata, Hochstamm, Alleebaum, 4 x verpflanzt, aus extra westem Stand, mdb, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Höhe).
Nördlich der Bergischen Landstraße sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 insgesamt vier Winterlinde anzupflanzen (Bf. B17, Sorte und Pflanzqualität o.ä.).
Südlich der Bergischen Landstraße (Körnung) sind innerhalb der privaten Grünfläche 4 insgesamt sieben Säulen Ahorn anzupflanzen (Bf. B18, Querschnitt oberhalb 10 cm, 4 x verpflanzt, 4 x verpfl. 300-400 mm).
Zur Anpflanzung in der öffentlichen Verkehrsfläche können die Baumstämme um bis zu 1,5 m von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort verschoben werden.
3.3 Externe Ausweichmaßnahmen
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO sind zusätzliche landschaftsplanerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzunehmen.
a) Anpflanzung von neuen zusätzlichen Straßenbäumen nördlich der Bergischen Landstraße: 1 x Tilia cordata, Hochstamm, Alleebaum, 4 x verpflanzt, aus extra westem Stand, mdb, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Höhe.
b) Erhalt von Okupanten im Innenkorn der 'Agger-Süß-Kornel' des Aggerweidens (Pflanz- und Erhaltungskosten am Gewerbegebiet gem. der Gewerbegebieten des Landes NRW, § 10,003 Punkte).
3.4 Verschärfung des Niederschlagswassers
Niederschlagswasser ist nach geeigneter Behandlung und Rückhaltung der Stütz zu nutzen. Ausnahme: Wasser kann stark verschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Anlieferbereichen und Rampen nach geeigneter Behandlung der Mischwasserkanalisation zugeführt werden.
4. Schutz vor erheblichen Umweltverunreinigungen / Emissionskontingent
§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO L.V. m. § 1 (4) und 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.
Baugetät. Zulässige Emissionskontingente L_{eq} in dB (A) (pro Tag / Nacht)
GE 1 und GE2: 64 / 49
GE 3: 66 / 51
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 - 2006 - 12, Abschnitt 5.
II Baurechtliche Gestaltungsvorschläge
§ 9 Abs. 4 BauNVO L.V. m. § 8 BauNVO
Zur Einfriedung der Grundstücke sind lediglich grüne oder grau-Maschendraht- bzw. Baumtafelzäune bis zu einer Höhe von 2 m sowie Hain-Rohrsträucher zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen ausschließlich innerhalb der Gewerbegebieten (GE) errichtet werden. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Fassaden der Gebäude oder deren Bauteile nicht überdecken. Im Bereich der öffentlichen Zufahrt von der L24 (Kreuzverkehr) ist eine Werbeanlage für die Außenwerbung (Werbetafel) mit der Darstellung der im Gewerbegebiet des BG 89 angebotenen Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf nicht mehr als 3 m in der Höhe und 90 m in der Länge betragen. Eine Anbringung weiterer, unzulässiger Anlagen der Außenwerbung ist nur an den Gebäuden zulässig. Bäume, die selbst zu erheblichen Verunstaltungen am Gewerbegebiet führen, sind zu entfernen.
In dem Gewerbegebiet GE 3 muss Gebäude ab einer Grundfläche von 2.000 m² mit einer externen Dachbegrenzung versehen werden. Dabei muss mindestens ein Drittel der Dachfläche begrünt sein.

VERFAHREN
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Aufhebung des Bescheidens Nr. 89 "Gewerbegebiet Lehmbach-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 20.09.2010 erlassen und bekannt gemacht worden.
Rösrath, den (Siegel)
Ratmitglied Bürgermeister
Ratsmitglied Bürgermeister
Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO wurde in der Zeit vom 2009 bis 2009 durchgeführt.
Rösrath, den (Siegel)
Bürgermeister
Frühzeitig Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO mit Schreiben vom 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rösrath, den (Siegel)
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Aufhebung des Bescheidens Nr. 89 "Gewerbegebiet Lehmbach-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 20.09.2010 erlassen und bekannt gemacht worden.
Rösrath, den (Siegel)
Bürgermeister
Erneute Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 die Aufhebung des Bescheidens Nr. 89 "Gewerbegebiet Lehmbach-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 20.09.2010 erlassen und bekannt gemacht worden.
Rösrath, den (Siegel)
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetz (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 BauG und zur Neuauflage des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauRG) vom 01.01.1998
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Baurecht für das Land Nordrhein - Westfalen (BauG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DtschG) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 274), zuletzt geändert durch Art. 299 des Gesetzes vom 05.06.2009 (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 Gesetz vom 30.06.2009 (GV. NRW S. 330)
GUTACHTEN
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltverträglichkeitsprüfung, Folgen der Gutachten sind Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.
FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn
Landschaftsplanerischer Begleitplan i.H.v.
Arbeitskreis:
Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn
Bodenzustand, hydrogeologischer Fachbericht
GEO 2 MAP Umwelt-Service GmbH, Bergisch Gladbach
Erschließungsplanung
BA, Ingenieurbüro für Bauwesen und Architektur gGmbH, Köln
Verkehrstechnischer Fachbericht
SPP Consult Beratende Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach
Schallschutzuntersuchung
Greiner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach
Ermittlungsplanung
Heinz Lindenschmidt Dipl. Ing. Gummibauch
FLÄCHENINHALT
Stand: 04.11.2010
Plangebiet: 41.84,8 m²
Gewerbegebiet: 26.878 m²
GE 1: 7.647 m²
GE 2: 8.654 m²
GE 3: 13.177 m²
Grünflächen: 9.671 m²
ÖG 1: 2.216 m²
ÖG 2: 6.654 m²
ÖG 3: 496 m²
PG 1: 1.020 m²
RSZ: 3.137 m²
PFS: 1.800 m²
PFS: 1.800 m²
Versorgungsanlagen: 314 m²
Verkehr: 4.985 m²

PLANZEICHENERKLÄRUNG
A. Zeichnerische Festsetzungen
§ 9 BauNVO und BauVO
GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)
Abgrenzung der Vollgeschosses (§ 20 BauNVO)
GRZ maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
OK maximale Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (§ 19 BauNVO)
OK feste Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (§ 19 BauNVO)
OK feste Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (§ 19 BauNVO)
Sohöhe des geplanten Baches (PG) hier: 85,91 m üNN bei der Station 0+10 m
Baugrenze (§ 23 BauNVO) Maßgebend für die Lage der Baugrenze ist die äußerste Festsetzungslinie.
Fläche für Versorgungsanlagen (Trifo) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
Öffentliche Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2) der Zweckbestimmung:
"Natürliche Entwicklung"
"Öffentliche Grünfläche"
Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2) mit der Zweckbestimmung:
"Gehölzstreifen an der Bergischen Landstraße"
"Baum"
"Lehmbacher Bach"
"Saum"
anzufriedernde Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
anzufriedernde Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
ausnahmsweise bauliche Nutzung innerhalb der Grünfläche:
-Trasse für Transport- und Förderanlagen (Stauraleförderer)
Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauNVO)
Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

B. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 5 BauNVO
Grenze des festgesetzten Überschwemmungsbereiches nach § 113 Landeswasserschutzgesetz (LWS)
Grenze des Gebiets außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches, das bei einem 100jährigen Hochwassereignis überschwemmt wird (§ 2 Abs. 3 der Überschwemmungsgebietsverordnung "ÜSG" Landes NRW, Kontext Seite vom 22.03.2004)
unterirdische Trinkwasserleitung DN 100
Umgehung der Flächen, bei denen die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erfordert sind, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)
gering belastete Auffüllung
beispielhafte Gestaltung des Straßenraums (Fuhrbahn, Bordstein, Haltefläche etc.)
Bemalung
zu flüchtiger Straßenbaum, anzuflanzender Straßenbaum außerhalb des Gebietsbereiches des Bebauungsplans
geplanter Bach
siehe auch: wasserrechtliche Erlaubnis von ...
Satteldecke, Waldeck, Flachdach
Flurkennzeichnung, Flurkennnummer, Flurgrenze
Boschung
Baum, Stammumfang in Meter
Zaun, Mauer
Verkehrsschild
Kanaldeckel, Höhe des Kanaldeckels in Meter über NN
Gebüsch, Strauch, Laubgehölz
Nadelgehölz
Bach, Fließrichtung

Übersichtsplan
DGK6, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2006
Maßstab 1 : 5000
Bebauungsplan Nr. 89
Gewerbegebiet Lehmbach-Nord
Ortsteil Lehmbach
Maßstab 1 : 500
Stand: 13. Dezember 2010
Bearbeitung: FB 4 / fu

