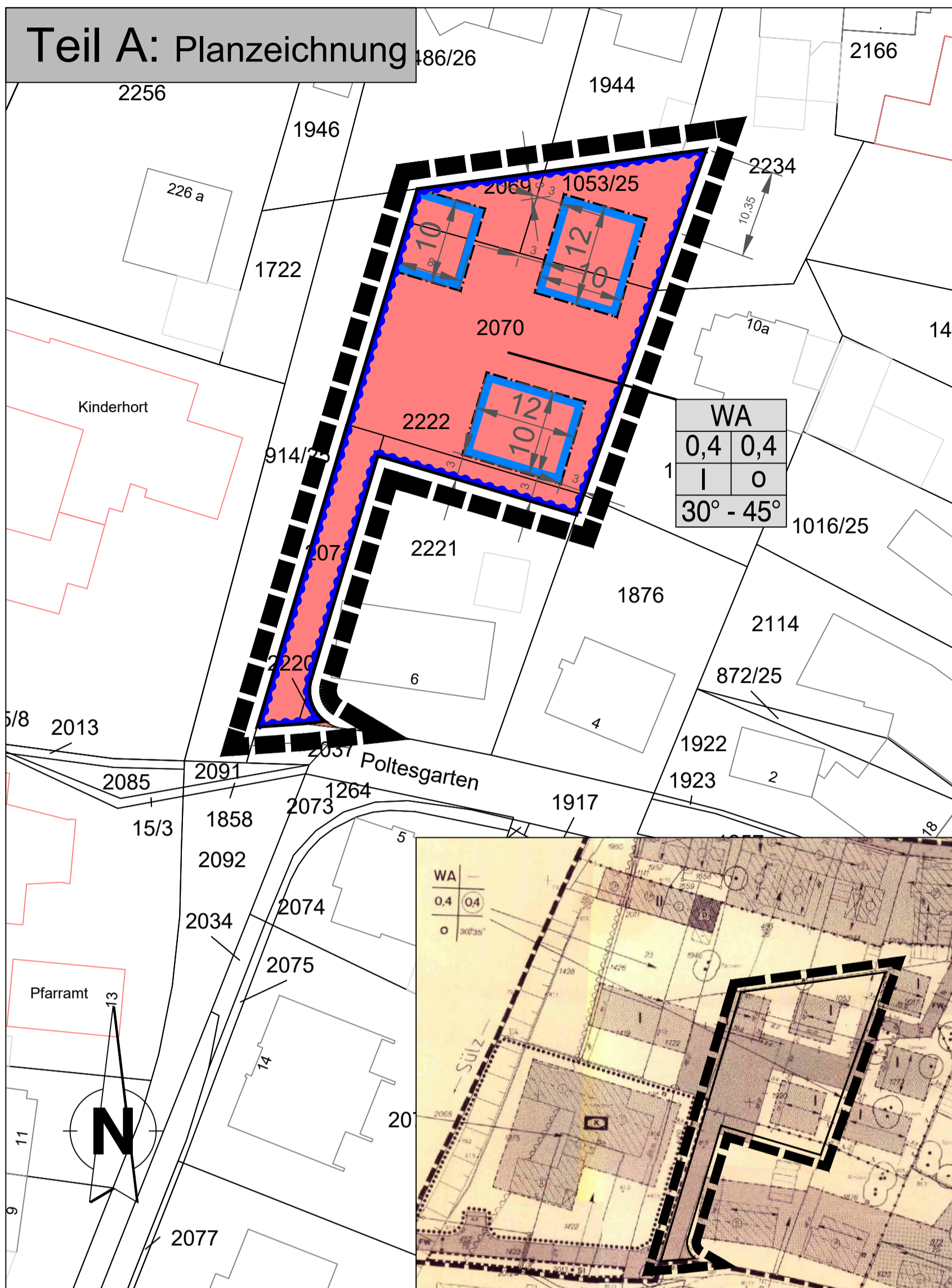


Teil A: Planzeichnung



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2017

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	0,4	0,8
II	o	
SD		

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
Dachform	

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

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. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Satzung sind.

1.2 Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist nicht Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird die zulässige Dachneigung auf 30 Grad bis 45 Grad 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 WA-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, Empfehlungen und Hinweise

5.1 Altlastverdachtsflächen, Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht 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.

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.

5.3 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Stülz.

5.4 Die empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe liegt im Geltungsbereich bei 82,2mNNH. Dies entspricht der absoluten Überflutungshöhe des HW100 mit einem Sicherheitszuschlag von 0,2m. Darüber hinaus wird empfohlen, dass Keller- und Souterraingeschosse durch konstruktive Maßnahmen so ausgebaut sein sollen, dass ein Eindringen von Wasser wirksam verhindert werden kann. Ansonsten wären im Hochwasserfall erhebliche Schäden zu erwarten.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zu Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Verlorengelendes Retentionsvolumen ist vor Baubeginn auszugleichen. Künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich sind durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises gemäß § 78 (5) WHG im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hauptstraße - Bahnhofstraße" gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 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 28.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

Planausfertigung

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

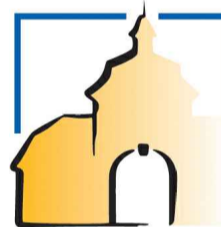
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeister

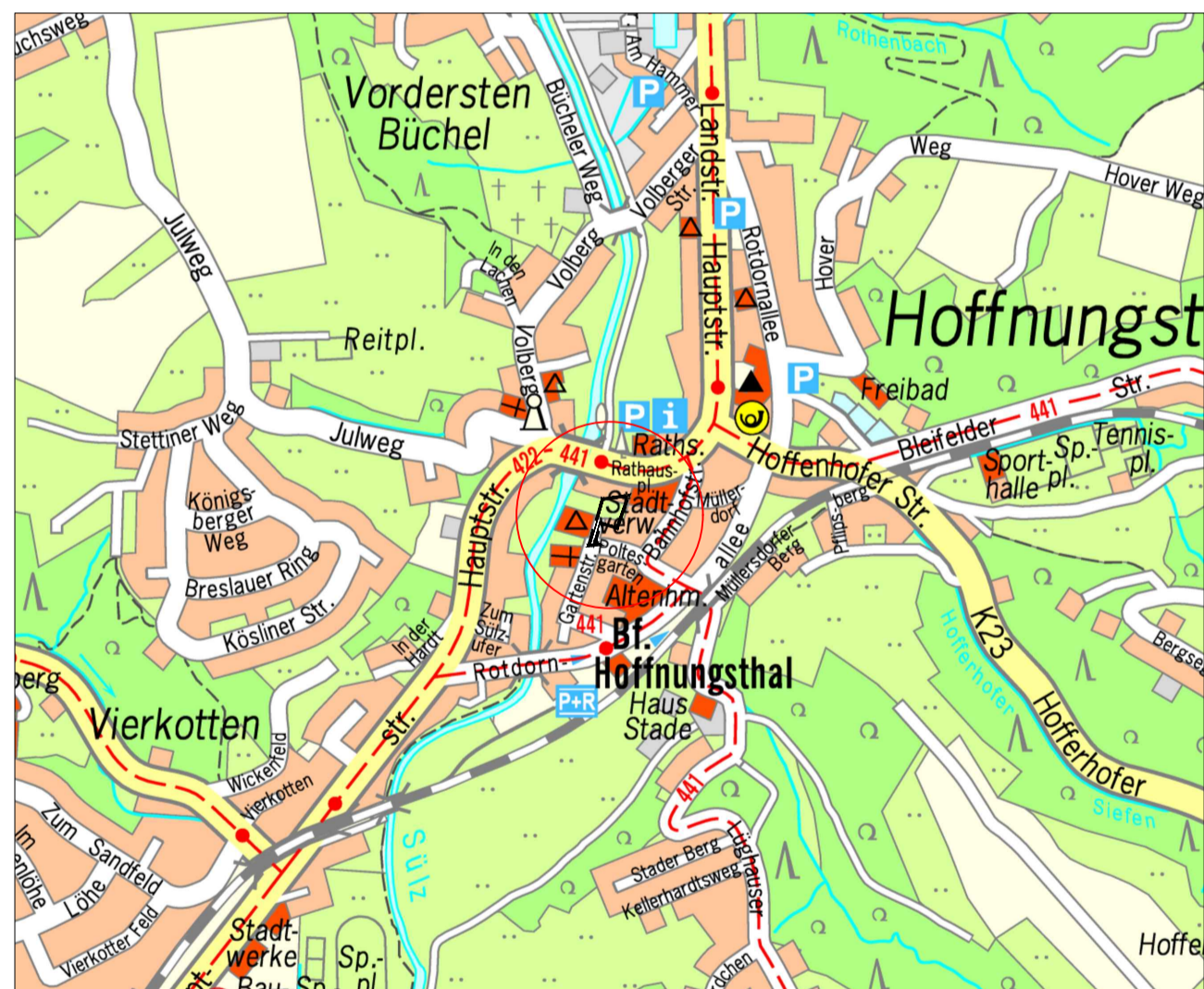
Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 2017). 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.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.



stadt
RÖSRATH



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 3 "Hauptstraße - Bahnhofstraße" 3. Änderung gem. § 13 BauGB

Ortsteil Hoffungsthal
Maßstab 1 : 500

Stand: 08.2018
Bearbeitung: FB 4 / fu