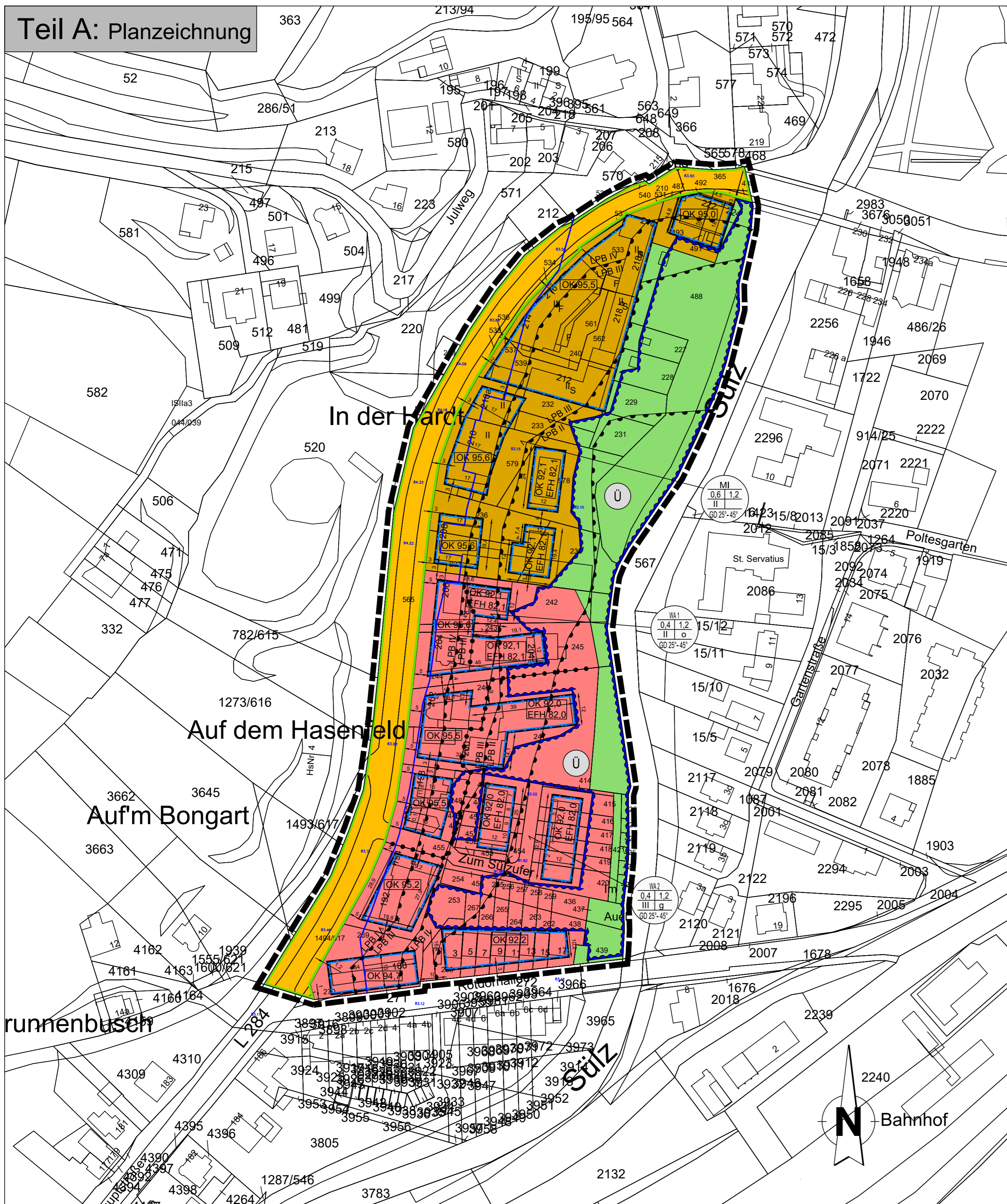


Teil A: Planzeichnung



Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Sülzifer West - Hoffnungsthal" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeisterin

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

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am beschlossen, den des Bebauungsplanes Nr. 129 öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 mit der Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplans Nr. 129 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rösrath, den (Siegel) Ratsmitglied Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 129 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 129 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

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

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

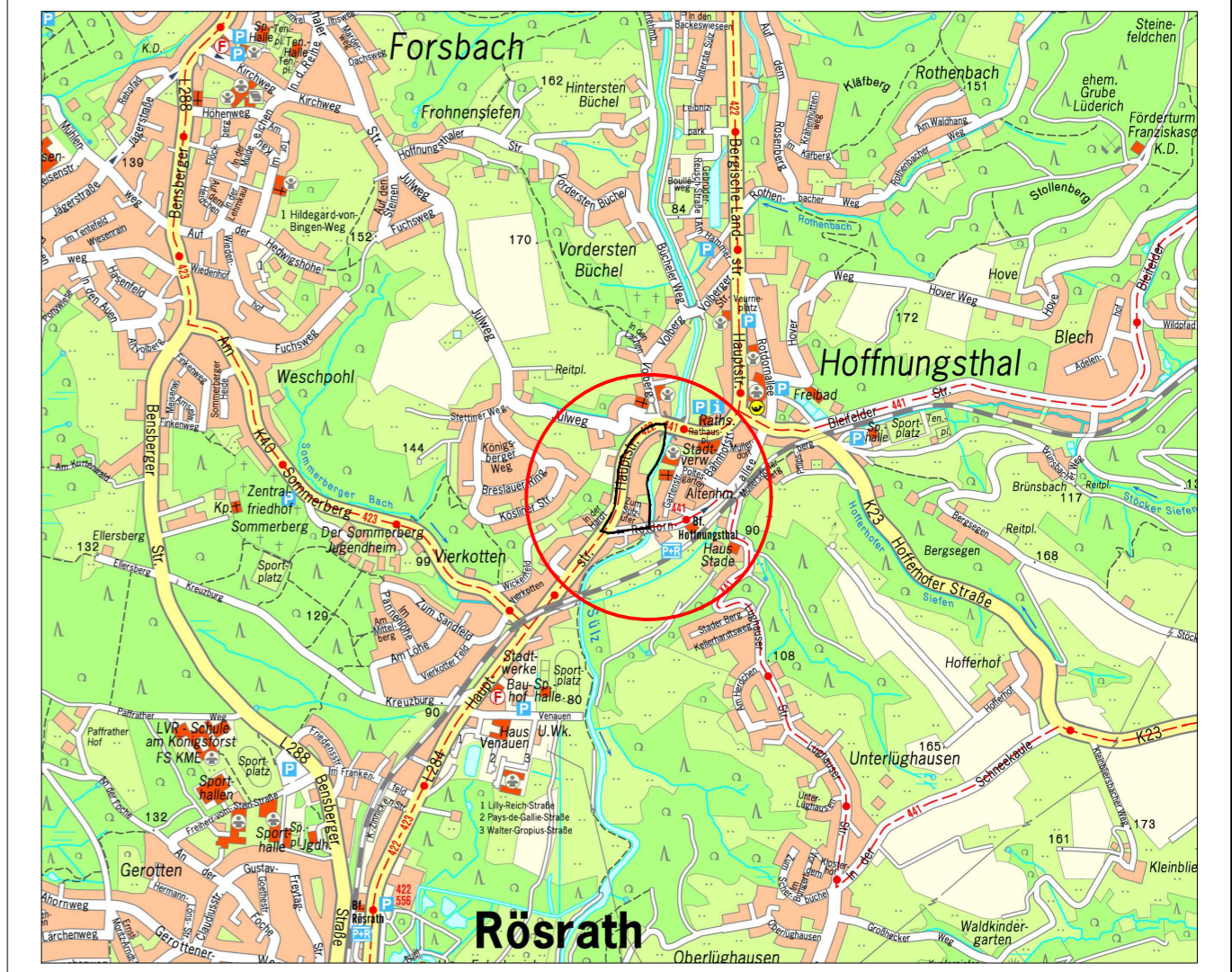
Übereinstimmungserklärung
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 129 "Sülzifer West - Hoffnungsthal" als Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Der Wortlaut der Satzung stimmt mit dem Ratsbeschluss vom überein. Bei der Beschlussfassung wurde gem. § 2 (1 und 2) der Bekanntmachungsverordnung vom 26.06.1999 in der derzeit gültigen Fassung verfahren.

Rösrath, den (Siegel) Bürgermeisterin

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. 2022). 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.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.09.2021 (GV. NRW S. 1086)
- 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 13.04.2022 (GV. NRW S. 490)



Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000
Bebauungsplan Nr. 129
"Sülzifer West - Hoffnungsthal"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Ortsteil Hoffnungsthal Stand: 03.2023
Maßstab 1 : 1.000 Bearbeitung: FB 4 / fu

Teil B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1, § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 95.0 Höhe baulicher Anlagen in NHN als Höchstmaß
EFH 92.0 Erdgeschossfußbodenhöhe der baulicher Anlagen in NHN als Mindestmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich) (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Grenze des faktisch überschwemmten Gebietes Juli 2021

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 im MI ist die Nutzungen "Vergnügungstätigkeiten" (§ 6 (2) Nr.8 BauNVO) unzulässig (§ 1 (5) BauNVO)
1.2 im WA sind die Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" (§ 4 BauNVO) unzulässig (§ 1 (6) BauNVO)
1.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus der Planzeichnung. (§9 (1) BauGB)

2. Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhe
2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) beziehen sich auf Normalhöhen und sind in der Planurkunde für jedes Baufenster festgesetzt. Maßgebender Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion. Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um ein erforderliches Maß überschreiten. (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)
2.2 Die minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen sich auf Normalhöhen und sind in der Planurkunde für die Baufenster entlang der Sülz festgesetzt. Maßgebender Bezugspunkt ist der tiefste Punkt der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe. (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig (gem. § 89 BauNVO)
3.2 Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze um max. 2m überschreiten, wenn sie min. 2m von der Baugrenze gegenüberliegenden Nachbar-grenze entfernt bleiben. (§9(1)BauGB, §23(3) BauNVO, §6(6) BauO NRW)

4. Versorgungsflächen
4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Gas dienenden Anlagen, fernmelde-technische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. (§ 1 (1) Nr. 12 BauGB, § 14 (2) BauNVO)
4.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen zulässig. (§ 9 (1) BauGB, § 14 BauNVO)

5. Stellplätze
5.1 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath. (Stand 2021)
5.2 Stellplätze sind in der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
6.1 Altlastenverdachtsflächen, 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, Untere Umweltschutzbehörde anzuzeigen. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt ist. Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen.
Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
6.2 Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz. Der Flughafen Köln / Bonn empfiehlt, bei neu zu errichtenden Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
6.3 Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone/ geologischen Untergrundklasse 0/R zuzuordnen ist.
6.4 Bei Starkereignissen (>Tn30a) kann es aufgrund der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Hangneigung zu oberflächigen Abflüssen kommen.
6.5 Die Baufenster im Geltungsbereich befinden sich ausserhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sülz. Beim Sülzhochwasser in 07/2021 wurden weit höhere Wasserstände registriert und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf eine hochwassersichere Bauweise (z.B. Nutzung des Erdgeschosses als Parkdeck, Bauen ohne Keller, etc.) sowie auf eine Beteiligung der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis wird dringend hingewiesen.
6.6 Ab einer abflusswirksamen Fläche eines Grundstückes von mehr als 800 qm ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

VM 1 Vermeidung Schadstoffeintrag in Oberflächengewässer und Grundwasser
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht für Gebäude und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen. Für den Einbau von Recyclingmaterialien sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft tretenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
VM 2 Baustelleneinrichtung
Für die Baustelleneinrichtung ist ein Bereich außerhalb der im B-Plan festgesetzten Grünfläche zu wählen.
VM 3 Baueitzregelung
Die gesamte Baufeldfreiräumung (Entfernung des Aufwuchses, Rodung von Gebüsch und Gehölzen) ist zulässig im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar. Sind aus Gründen des Bauablaufes zwingend Baufeldräumungen zu anderen als den o. g. Zeitpunkten / Zeiträumen erforderlich, ist zuvor durch einen Ornithologen festzustellen, ob in der jeweiligen Brutzeit aktuelle Bruten vorhanden sind. Wenn keine Bruten festzustellen sind, kann die Bautätigkeit in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch im Zeitraum März bis August erfolgen.

SM 1 Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegt bleiben.
SM 2 Einhaltung von Vorschriften und DIN-Normen
Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten", DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten", DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterialien") müssen eingehalten werden.
SM 3 Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung
Streulicht ist zu vermeiden. Eine geeignete Lichtlenkung ist vorzusehen, die z.B. die Lichtausstrahlung in den Nachthimmel verhindert und den Lichtkegel ausschließlich von oben nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich lenkt. Eine Beleuchtung sollte zweckgebunden eingesetzt werden und die Leuchtdauer z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren zeitlich begrenzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin ist zulässig. Wegen potenzieller Wärmeentwicklung ist ein voll abgeschlossenes Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzt (nach STMUV2020). Eine Beleuchtung in Richtung Sülzau und des Gewässers ist zu vermeiden.
SM 4 Schutz und Lagerung des Oberbodens
Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.