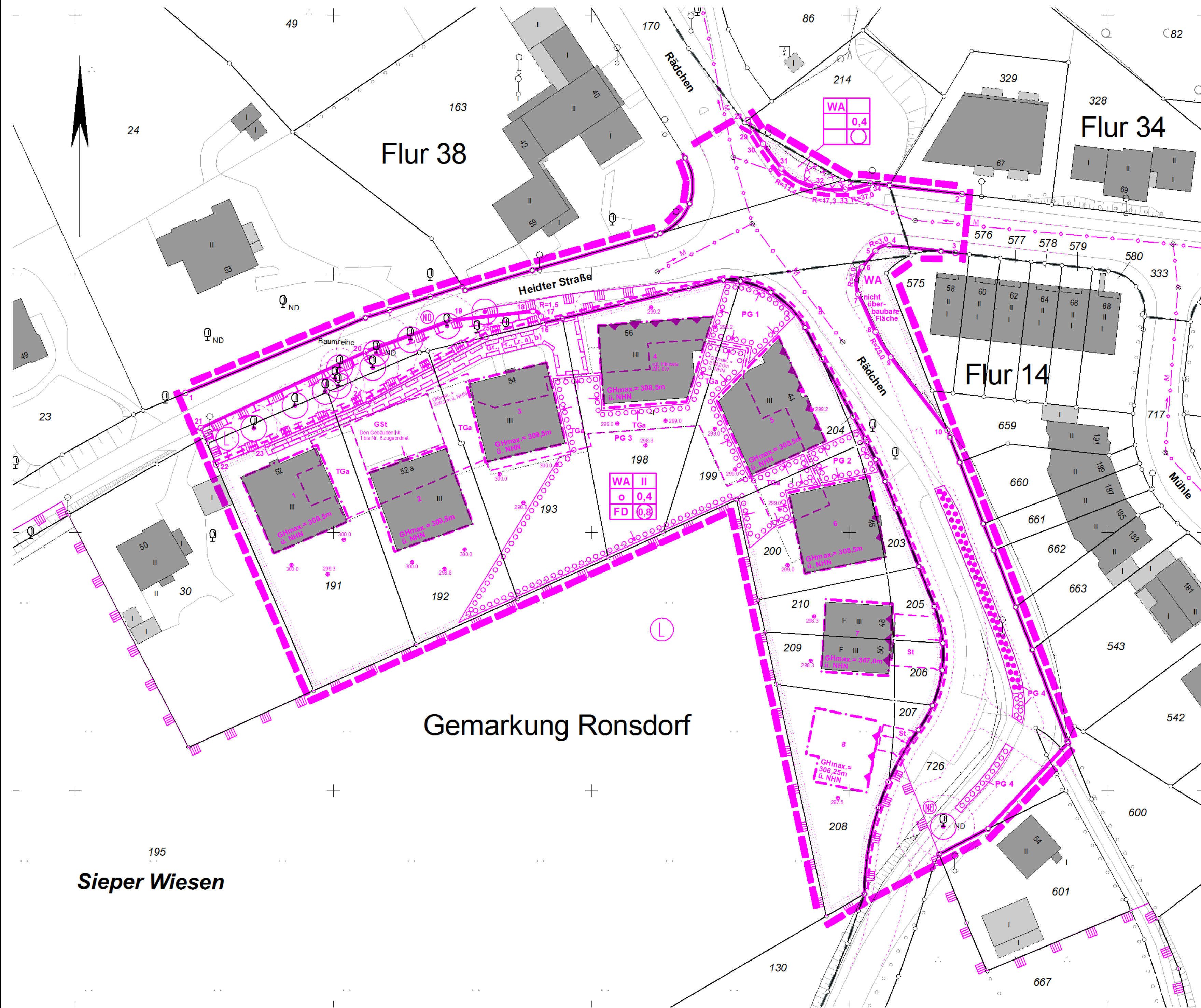
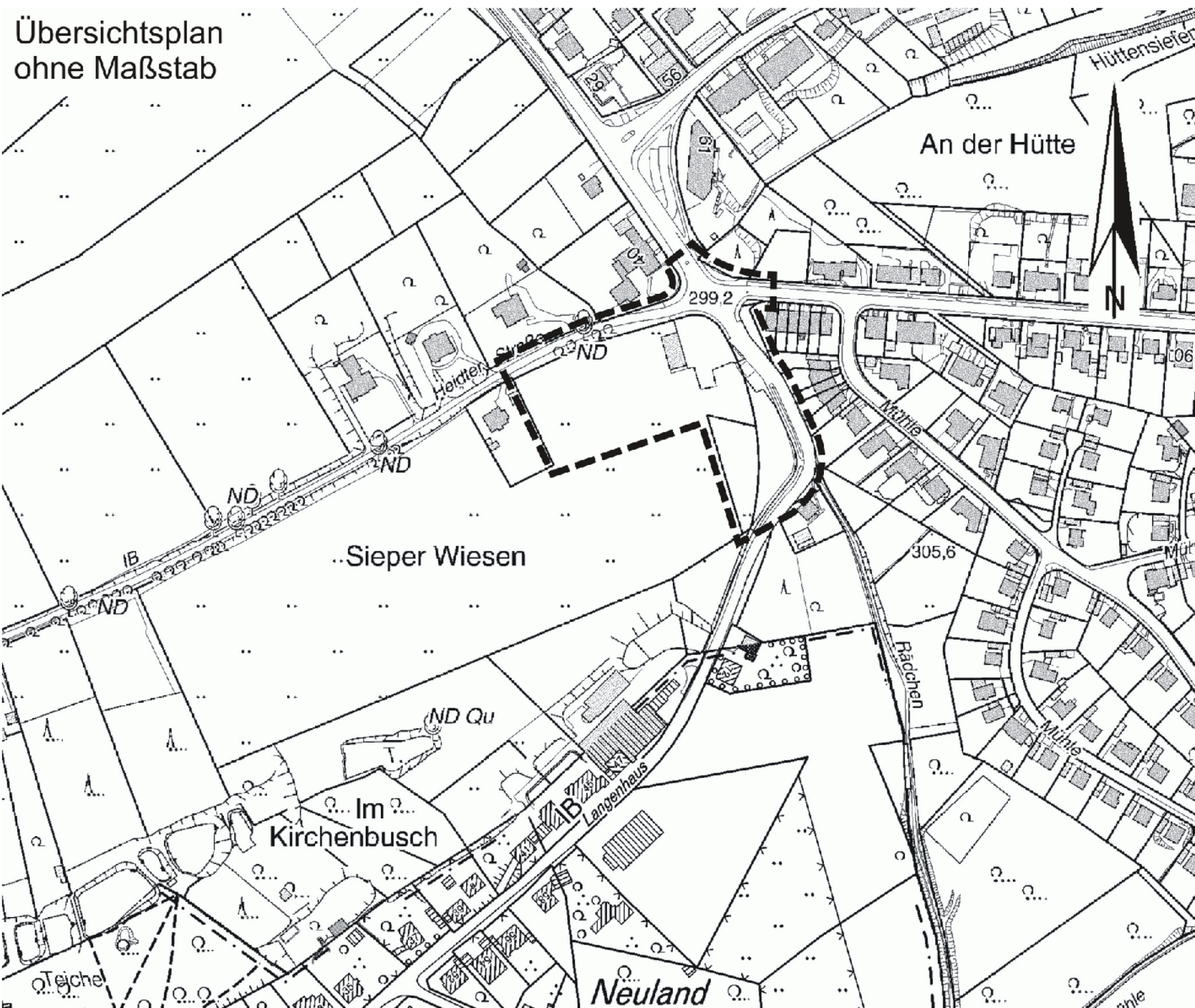




Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)

Punkt Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	32373821,35	5675526,98
2	32373971,73	5675565,49
3	32373970,43	5675554,10
4	32373957,62	5675555,54
5	32373954,97	5675554,47
6	32373952,36	5675551,30
7	32373951,67	5675546,04
8	32373954,99	5675538,79
9	32373957,93	5675533,93
10	32373968,89	5675519,72
16	32373890,57	5675540,48
17	32373890,18	5675541,78
18	32373898,61	5675542,82
19	32373872,67	5675540,98
20	32373856,30	5675534,99
21	32373824,28	5675520,18
22	32373827,29	5675513,10
23	32373837,19	5675516,97
24	32373856,84	5675525,42
25	32373879,48	5675537,83
28	32373930,23	5675579,80
29	32373931,16	5675578,37
30	32373933,21	5675575,20
31	32373936,75	5675570,40
32	32373943,30	5675566,82
33	32373949,11	5675566,37
34	32373953,93	5675567,58



1. Änderung
Deckblatt A

1107V

Planteil 1

Verfahrensstand:
Rechtsverbindlich
gemäß §10(3) BauGB
bekanntgemacht
am 12.03.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Festsetzung:** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig.
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Festsetzung:** Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen Null (m ü. NN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.
 - Festsetzung:** Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Sol-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Abweichend von den festgesetzten Sol-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeaus bis zu +/- 0,60 m zulässig.
 - Festsetzung:** Im Plangebiet ist eine Überschreitung der nach Süden und Südwesten orientierten Baugrenzen für die Anlage von Terrassen bis zu 5,5 m zulässig.
- Regelungen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Festsetzung:** In den Flächen PG 1 und PG 2 sind vier- oder mehr bodenständige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, und mit einem Kronenansatz von mindestens 1,6 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Festsetzung:** In den Flächen PG 1, PG 2 und PG 3 sind nur niedrig wachsende Gehölze, Stauden und Gräser mit einer Endhöhe von max. 1,2 m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Laubbäume nach Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen.
 - Festsetzung:** Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsunterschiede müssen eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.
 - Festsetzung:** In der Fläche PG 4 ist die vorhandene Schnitthecke zu erhalten und auf einer Länge von 20 m durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu ergänzen.
- Regelungen zu Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Festsetzung:** Tiefgaragen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.
 - Festsetzung:** Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.
 - Festsetzung:** In den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
 - Festsetzung:** Die Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind den Gebäuden Nr. 1 – 6 zugeordnet.
- Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Festsetzung:** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht für die Anlage der Fahrbahn oder der Gehwege benötigten Flächen dauerhaft zu begrünen.
- Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Festsetzung:** Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbegrenzungs III (LPI III).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Regelungen zur Gestaltung**
 - Gestaltungsfestsetzung:** Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes (Sol-Geländehöhe) zulässig.
 - Gestaltungsfestsetzungen:** Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, festgesetzte Stellplatzflächen) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. als Rasenfläche).
 - Gestaltungsfestsetzung:** Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf die Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsoberkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschlus mit einer Neigung zwischen minimal 1 : 8 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Stützmauern und Böschungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,6 m zulässig.
 - Gestaltungsfestsetzung:** Stützmauern und Außenwände von Tiefgaragen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verbundene Mauern zu errichten.
 - Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dacheindeckungen des Doppelhauses sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

C. HINWEISE

- Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im nicht ausgewerteten Bereich (Bereich um die bestehende Scheune) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdbaus hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf, oder die nächstgelegene Dienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflanzgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Durchführungsvertrag**

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Vorhaben zulässig sind, welche in den näheren Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Heidter Straße / Rädchen – festgelegt sind.
- Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 16 – 18 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Externer Ausgleich**

Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer 5.970 m² großen Obstwiese mit der Pflanzung von 36 Obstbäumen und der Anlage einer Wildobstwiese auf einer Fläche von 835 m²) auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Ronsdorf umzusetzen sind. Die Pflanzempfehlungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- Naturdenkmal**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist im Landschaftsplan Gelepe als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich sowohl auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Stieleichen), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkronen.
- Teilbereiche der Änderungsfäche sind aufgeschüttet und dort ist voraussichtlich - wie nördlich angrenzende Bodenuntersuchungen aufgezeigt haben - mit erhöhten Schwermetall- und Arsengehalten zu rechnen. Die belasteten Bodenhorizonte sind durch eine 10- bis 20cm dicke Mutterboden-/Kalkschotterdecke sowie Asphaltpflaster überdeckt. Für die Verhinderung von Bodenschadungen lässt sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung ableiten, solange dafür Sorge getragen wird, dass der Direktkontakt zu den belasteten Bodenschichten auch zukünftig z.B. durch eine Überdeckung (durchwurzelbare Bodenschicht) oder Versiegelung (Stellplätze, Wegfläche) unterbunden ist/bleibt. Grundsätzlich ist bei Bodeneingriffen das belastete Aushubmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.**

EINTRAGUNGSSYSTEMATIK

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2585); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbaurecht (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).

ERGÄNZUNG DER RECHTSGRUNDLAGEN: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2008 (BGBl. I S. 2086).

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 31.07.2008 (BGBl. I S. 2086).

BESTANDSPLAN

Der in schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturregisterkatalog NRW gemäß der Geoinfodok NRW dargestellt.

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl

0.4 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GHmax maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen Null

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Bauzone inklusive Nummerierung der überbaubaren Flächen

o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugelände

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen (inklusive Kronentraufe)

Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zu Gunsten

der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsbranche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)

— unterirdisch

M Mischwasser

— Fließrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs des 1. Änderungsverfahrens

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5) BauGB)

Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Unterteilung vorhabenbezogener Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 15 BauGB)

Abgrenzung der Baugelände von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind

Kreisbogen mit einem Radius

Eine planungsspezifische Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht lichterichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

Koordinatenpunkt (als Beispiel)

zukünftige Geländehöhe nach erfolgter Bebauung (Sol-Geländehöhe) über Normalhöhen Null (NNH)

maximal zulässige Oberkante der Tiefgaragen (Def.: OK Konstruktion + Vegetationssubstrat) über Normalhöhen Null (NNH)

Flachdach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Naturdenkmal

Auf die Darstellung der im Urplan in schwarz eingetragenen Bestandsgeländehöhen wurde, aufgrund der bereits erfolgten Baumaßnahmen, verzichtet.

Maßstab: 1 : 500	ParameterEinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0.9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0.999755869 Streckenreduktion: -2,4 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 373.914 km Erdradius: 6383 km mittlere ellip. Höhe: 250,00 m
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 37375

Heidter Straße / Rädchen	Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen
vorhabenbezogener Bebauungsplan	1107V
Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen	