Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

RO 48 „Betreutes Wohnen II“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 8 BauGB

Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Wohnnutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO werden gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: „betreutes Wohnen“) beschränkt.

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 und die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

2.3 Die Bezugshöhe liegt bei 74,20 m über NHN.

2.4 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

3.1 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss zum Schutz der Wohnnutzung vor Sportgeräuschen, eine mindestens 6,0 m hohe und geschlossene Lärmschutzwand errichtet werden. Die 6,0 m Höhe beginnen ab Oberkannte Fertigfußboden. Die Wand verläuft von Nord nach Süd und muss mindestens 55,0 m lang sein.

In die Lärmschutzwand kann ein Bauwerk mit der gebietstypischen Nutzung integriert werden. Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 1 (Wohngebäude) wird in Anwendung des § 1 (5) BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und Lärmschutzwand nicht zugelassen.

5. Archäologisches Schutzgut § 9 (1) Nr. 24 und (3) BauGB

Ein Eingriff in den Boden ist max. bis zu 30,00 cm zulässig. Sollte ein Abtrag bzw. Eingriff des Oberbodens tiefer als 30,00 cm erfolgen, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten notwendig.

Zum Schutz der archäologischen Befunde darf das Gelände bis zur Bezugshöhe von 74,20 m über NHN angefüllt werden. Um die Höhe zu den Nachbargrundstücken und zur Straße hin abzufangen, ist eine max. 1,00 m Höhe Stützmauer zulässig. Der restliche Höhenunterschied ist durch Abböschen abzufangen.

6. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig.

7. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16-18 cm in 1 m Höhe.

Acer platanoides “Cleveland”	Spitz-Ahorn “Cleveland”	Malus ssp. Prunus ssp.	Zierapfel Japan. Zierkirsche
Acer platanoides “Columnare”	Spitz-Ahorn “Columnare”	Pyrus calleryana “Chanticleer”	Nicht fruchtende Zierbirne
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus laevigata “Paul´s Scarlet”	Rotdorn	Quercus robur “Fastigiata”	Säuleneiche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Ginko biloba	Ginko	“Greenspire”	“Greenspire”
		Tilia cordata “Rancho”	Winter-Linde “Rancho”

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Satteldachflächen vorgeschrieben.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten oder bei Übergängen) zulässig.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 20 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 6 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 1,2 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,2 m zulässig.

4 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/ 9834-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden aus Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3. Mutterboden

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.,

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGB l. I. S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB l. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23 .09.1990 (BGB l. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

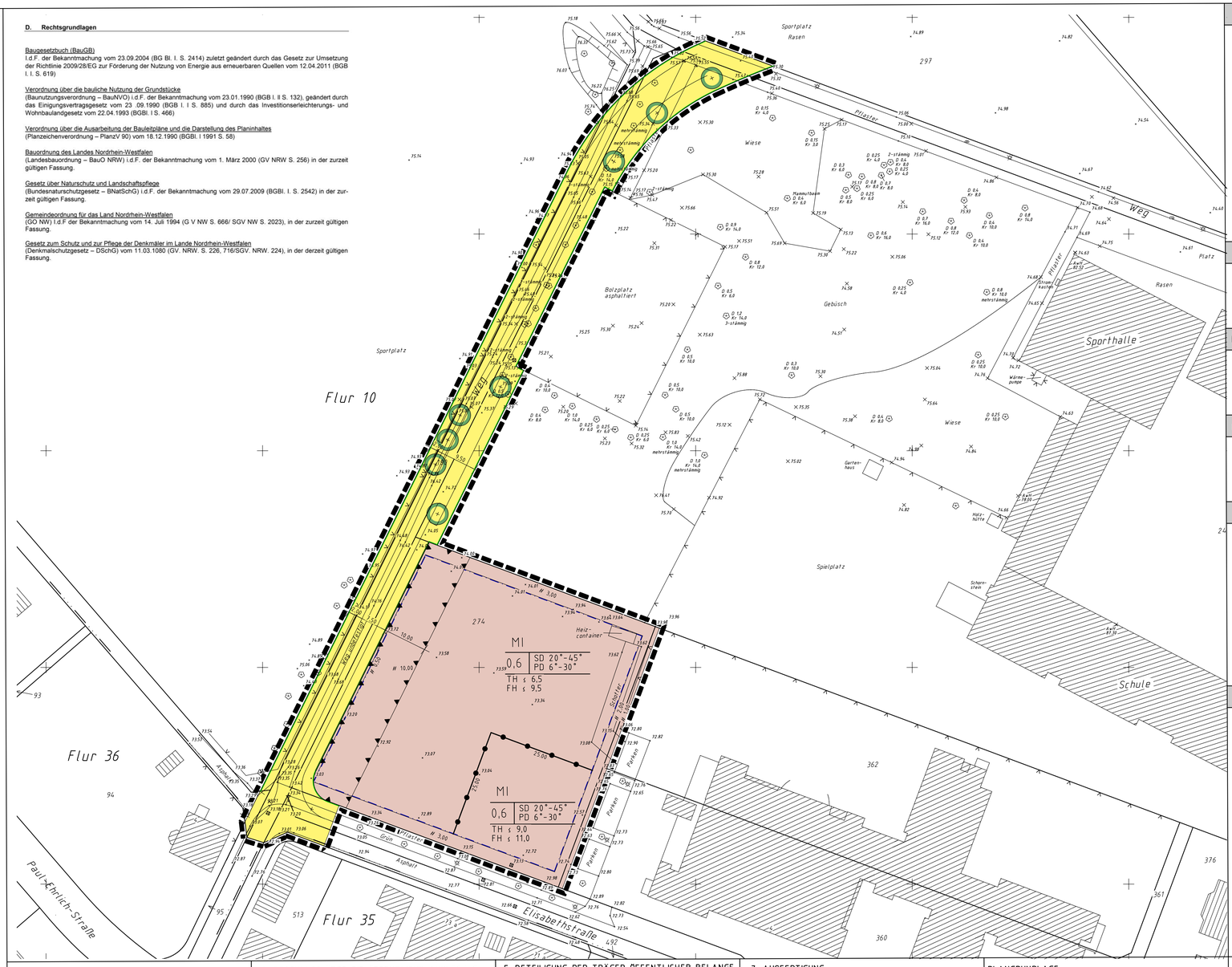
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen
(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1080 (GV. NRW. S. 226, 716/SGV. NRW. 224), in der derzeit gültigen Fassung.



1. ENTWURF Die städtebauliche Planung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt Rommerskirchen, den i.A. (Friedrich)	3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss über die öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung gem. §§ 3 Abs.2 und 13a BauGB gefasst. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurdegem. der §§ 4 Abs.2 und 13a BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	7. AUSFERTIGUNG Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplanes RO 48 “Betreutes Wohnen II” wurde gem. § 1 Abs.3 und der § 2 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsublich bekanntgemacht. Der Umweltbericht entfällt bei diesem Verfahren. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Plan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs.2 und 13a BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegen. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	6. BESCHLUSS Dieser Plan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am..... als Satzung beschlossen worden. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	8. BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am ..... erfolgt. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den .....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Mönchengladbach, den .....

(ÖbVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Mönchengladbach, den .....

(ÖbVI)

Übersicht

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

TH — Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
FH — Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

SD — Satteldach
PD — Pultdach

anzupflanzender Baum

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.: 48 "Betreutes Wohnen II"

Gemarkung Rommerskirchen
Flur 10
Maßstab 1:500

. Ausfertigung