

# GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



## Bebauungsplan Nettesheim – Butzheim Nr. 9 "Im Kämpchen" 1. vereinfachte Änderung

### Begründung

Stand: Satzungsexemplar, ~~April~~ Dezember 2005

<b>1 Planungsvorgaben</b>	<b>1</b>
1.1 Lage und Abgrenzung .....	1
1.2 Anlass und Ziel der Planung .....	1
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>2</b>
2.1 Art der bauliche Nutzung .....	2
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise.....	2
2.4 Garagen und Stellplätze .....	2
<b>3 Ver- und Entsorgung</b>	<b>3</b>
<b>4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>4</b>
<b>5 Hinweise</b>	<b>5</b>
5.1 Altablagerungen .....	5
5.2 Grundwasserstände.....	5
5.3 Bodendenkmäler .....	5
5.4 Kampfmittel .....	5
<b>6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung</b>	<b>6</b>

## 1 Planungsvorgaben

### 1.1 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nettlesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“, in dem einige Grundstücke einer offenen Bebauung zugeführt werden sollen.

Der Bereich der Änderung wird über die Strasse „Im Kämpchen“ erschlossen. Im Osten wird der Bereich der Änderung durch die Strasse „Im Kämpchen“, im Süden, Westen und Norden durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nettlesheim – Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ begrenzt.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst die als Mischgebiet festgesetzten Grundstücke.

Die unmittelbare Umgebung der Änderung ist durch eine teils offene und teils geschlossene Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Häusergruppen geprägt.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für Gebäude in der offenen Bauweise wird die vorhandene Bebauungsstruktur des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes aufgegriffen. Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab. Die überbaubaren Flächen mit geschlossener Bebauung werden neu definiert und orientieren sich stärker als bisher an den bestehenden Gebäuden

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nettlesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ sollen mehrere zur Zeit unbebaute Grundstücke einer Bebauung in offener Bauweise zugeführt werden und die geschlossene Bauweise auf einen Bereich entlang den Bestandsgebäuden begrenzt werden.

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettlesheim – Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ soll innerhalb eines Bebauungsplanes und somit innerhalb bestehender Bebauung und im direkten Bezug zum Wohn- und Mischgebiet der Strasse „Im Kämpchen“ durch eine maßvolle Ergänzung und Weiterentwicklung der Ortsbebauung Baugrundstücke für freistehende Wohnbebauung geschaffen werden.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Art der bauliche Nutzung

Der Bereich der Änderung wird entsprechend der Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Nettesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Wohngebietstypische Nutzung wie Wohngebäude sind ausdrücklich zulässig.

Zur Sicherung des Mischgebietscharakters ist es erforderlich, diejenigen Nutzungen auszuschließen, die dem Planungskonzept nicht entsprechen, aber nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind daher die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 (BauNVO) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

#### **1.22.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer zweigeschossigen Bebauung mit offener Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungsplan Nettesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ und dem darin städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

#### **1.32.3 Überbaubare Fläche und Bauweise**

Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim - Butzheim Nr. 1 „Im Kämpchen“ werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, neben der GRZ, eine Baugrenze festgesetzt, die für die zu erstellenden Gebäude ausreichend Gestaltungsspielraum lässt.

### 2.4 Garagen und Stellplätze

Im seitlichen Bauwuch ist Raum für die notwendigen Stellplätze und Garagen vorhanden. Garagen sind auf den Baugrundstücken bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

### **3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswerke, der RWE Energie AG und der Rhenag die in der Straße „Im Kämpchen“ liegen.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage Anstel zugeführt.

#### **4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Durch die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettlesheim - Butzheim Nr. 9 „Im Kämpchen“ ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten. Die im Ursprungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen des Mischgebietes in geschlossener Bauweise werden durch die 1. vereinfachte Änderung deutlich reduziert.

## 5 Hinweise

### 5.1 Altablagerungen

Es sind keine Fälle von Altablagerungen in diesem Gebiet bekannt. Sollten wider erwartend doch Altablagerungen vorkommen, ist nachfolgendes zu empfehlen:

Im Falle einer Entsorgung von Material > Z2 ist gemäß Nachweisverordnung eine entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaft des Rhein- Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

### 5.2 Grundwasserstände

Derzeit befindet sich die Grundwasseroberfläche bei ca. + 34 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen bei ca. + 55 m üNN.

### 5.3 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für diesen Bereich derzeit nicht vor.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Es wird auf die Bestimmungen der § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-3, Fax 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 5.4 Kampfmittel

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist es nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden, sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

## **6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Träger der Maßnahme und der Gemeinde Rommerskirchen wird festgelegt, dass die Kosten für die Planung vom Träger der Maßnahme zu übernehmen sind.

Rommerskirchen, den 16.12.2005

i.A.

(Hennicken)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 15.12.2005 gemäß § 10 BauGB zu als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 24.01.2006

Der Bürgermeister

(Albert Glöckner)