Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan RO 46 „Bahnhofsviertel“

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen. Maßgeblich ist der auf der Planzeichnung aufgeführte Text.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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

Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen gepräg t sind

nicht zulässig sind.

Weiterhin werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) bei Gebäuden mit Flachdächern, der maximal zulässigen Traufhöhe (Th) und Firsthöhe (Fh) bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdächern in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern. Bei Flachdächern wird als Gebäudehöhe der höchste Punkt der Attika bestimmt.

2.3 Als Bezugspunkt für die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe gilt die festgesetzte Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW.
Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.
Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).
Die Bezugshöhen sind in den jeweiligen Baufenstern als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

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

2.5 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ausragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig.

4. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Gebiet MI$_1$

4.1.1 Im Gebiet MI$_1$ sind Garagen, Carports und / oder Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen, in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (Ga/St; Ga) sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um max. 1,5 m überschreiten.

4.1.2 Garagen und Carports müssen seitlich einen Mindestabstand von 0,3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.1.3 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindesten 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser Abstand bei den festgesetzten Flächen für Garagen im Norden des Gebietes (zum Bahngelände hin) unterschritten werden, wenn die Garagen mit einer automatischen Toröffnung ausgestattet werden bzw. uneingeschränkt anfahrbar sind.

4.1.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.2 Garagen Stellplätze und Nebenanlagen im Gebiet MI$_2$

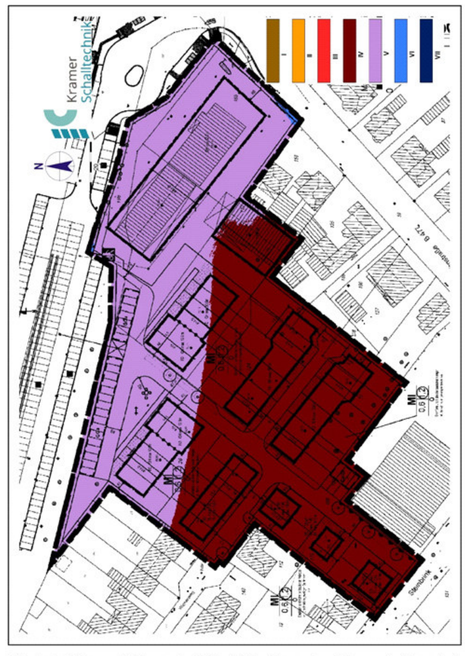
Im Gebiet MI$_2$ sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

5.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Tabelle 1) sind in den Lärmkarten 6.4 a. (Abbildung 1) und 6.4 b. (Abbildung 2) als Lärmpegelbereiche dargestellt.

Die Lärmkarte 6.4 a (Abbildung 1) zeigt die Lärmpegelbereiche aus denen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume, die gemäß DIN 4109-1 zum Schlafen genutzt werden können, abzuleiten sind (vgl. Tabelle 1).

Abbildung 1: Lärmkarte 6.4 a.



Lärmkarte 6.4 a. LPB nach DIN 4109 (Gesamtverkehr und Gewerbe), „Räume, überwiegend zum Schlafen“, 3. OG bzw. Staffelgeschoss „Bebauungsplan - freie Schallausbreitung“

Die Lärmkarte 6.4 b (Abbildung 2) zeigt die Lärmpegelbereiche aus denen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für sonstige Aufenthaltsräume, die gemäß DIN 4109 nicht dem Schlafen dienen, abzuleiten sind (vgl. Tabelle 1).

Lärmkarte 6.4 b. LPB nach DIN 4109 (Gesamtverkehr und Gewerbe), „sonstige Aufenthaltsräume“, 3. OG bzw. Staffelgeschoss „Bebauungsplan - freie Schallausbreitung“

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5.2 Entsprechend dem Planeintrag ▲▲▲ sind innerhalb des nördlichen Baufeldes im Gebiet MI$_2$ schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, mit Ausrichtung nach Norden und Westen nicht zulässig.

5.3 Bei den nördlichsten Baufeldern in MI$_1$ und dem nördlichen Baufeld in MI$_2$ sind Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und Terrassen ab dem 1. OG nur nach Süden hin zulässig.

5.4 Es können Ausnahmen von diesen Festsetzungen (5.2 und 5.3) zugelassen werden, soweit Beurteilungspegel erreicht werden, welche unter Berücksichtigung der DIN 18005 die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

5.5 In schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a = 60 dB(A) bzw. ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn ein Einzelnachweis mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel L_a je Fenster geführt wird.

5.6 **Bedingte Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet MI$_1$ zulässigen baulichen Anlagen erst dann zulässig sind, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Garagenzeile, im Bereich zwischen den Garagen eine 2,5 m hohe massiv ausgeführte Wand, sowie die nördliche Gebäudezeile im Gebiet MI$_1$ bereits errichten worden sind.

Ausnahmsweise ist die gleichzeitige Genehmigung bzw. Errichtung der baulichen Anlagen zulässig, wenn durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sichergestellt ist, dass die Inbetriebnahme der baulichen Anlagen an eine vorherige Errichtung der baulichen vorstehend beschriebenen Anlagen im Norden des Gebietes gebunden ist.

6. **Anpflanzen von Straßenbäumen § 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.

Straßenbäume

Acer platanoides „Cleveland“	Spitz-Ahorn „Cleveland“
Acer platanoides “Columnare”	Spitz-Ahorn “Columnare”
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata “Paul´s Scarlet”	Rotdorn
Maluss ssp.	Zierapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur “Fastigiata”	Säuleneiche
Tilia cordata “Greenspire”	Winter-Linde “Greenspire”
Tilia cordata “Rancho”	Winter-Linde “Rancho”

7. **Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für auf den Grundstücken aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Tabelle 2:

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel L$_{WA}$ [dB]	**Abstand [m] MI**
36	0
39	0
42	0,3
45	0,6
48	1,1
51	1,7
54	2,6
57	3,9
60	5,9
63	8,6
66	12,3
69	17,6
72	23,7
75	29,4
78	37,4
81	48,8
84	64,9
87	87,6
90	119,5

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

1. **Dachformen**
Als Dachform sind die im jeweiligen Baufenster festgesetzten Dachformen zulässig. Ist nur eine maximale Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt ist die Wahl der Dachform freigestellt.

2. **Dachneigungen**
vgl. Planzeichnung.

3. **Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**
Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,0 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Traufl ä nge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes über-schreiten darf.

4. **Oberkante Fertigfußboden**
Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 50 cm über den nach A 2.3 festgesetzten Bezugspunkten liegen.

5. **Doppel- und Reihenhäuser**
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First-, und Gebäudehöhe einzuhalten.
Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind für die Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

6. **Vorgärten**
Die mit der Signatur ▨ gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten die als Stellplatz genutzt werden können, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil befestigter Flächen darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports werden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

7. **Einfriedungen**
7.1 Einfriedungen im Gebiet MI$_1$
Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,8 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z.B. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Blickdichte Elemente wie z.B. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

7.2 Einfriedungen im Gebiet MI$_2$
Im Gebiet MI$_2$ sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 2,0 m Höhe allgemein zulässig.

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 LVR-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 NRW).

2. **Altstandort RO-0066,00**
Das Bebauungsplangebiet ist vom Altstandort Ro-0066,00 betroffen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spedition. Die Ersterkundung aus dem Jahr 2003 ergab, dass sich das Auffüllungsmaterial aus Erdaushub mit Ziegelbruchanteilen zusammensetzt und bei gleichbleibender Nutzung keine Gefährdung für Schutzgüter besteht. Sofern in den Untergrund eingegriffen wird, sind diese Maßnahmen durch einen qualifizierten Fachgutachter zu begleiten. Dieser hat sicherzustellen, dass die Prüfwerte nach BBodSchV eingehalten werden. Ein entsprechender Abschlussbericht über die Arbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen.

Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.

Nachrichtlich wird auf einen Bombentrichter hingewiesen.

3. **Erdbebenzone**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet und geologischer Unterbodenklasse T liegt. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. **Bodenbelastung durch Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen.
Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD.

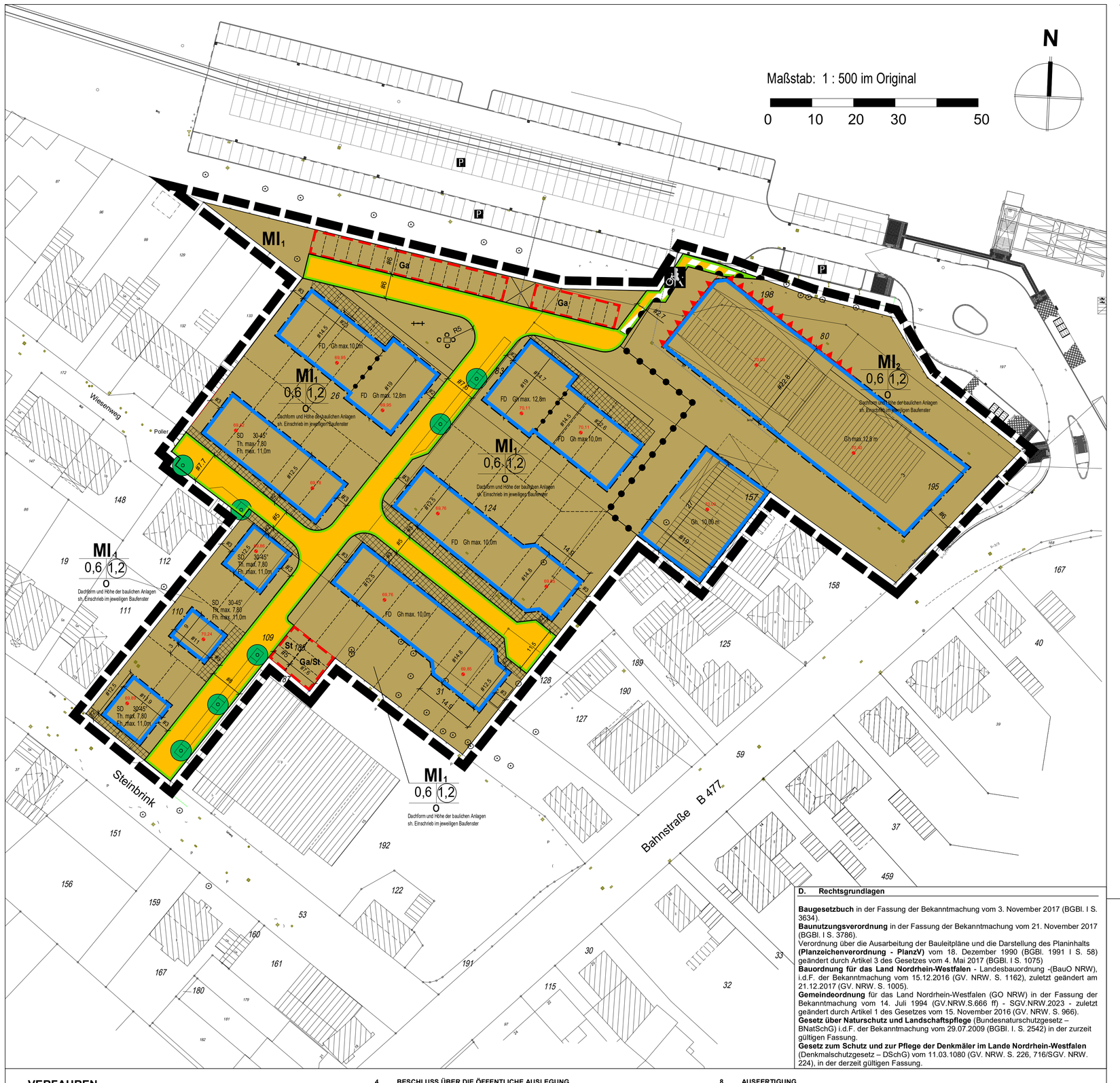
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. **Bergbau / Grundwasser**
Das Planungsgebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Advent“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Advent“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.
Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschleides - Az.: 61.42.63 - 2000 - 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zubeendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

7. **Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen**
Alle DIN-Normen, auf die in den textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität des Dienstleistungszentrums, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.



VERFAHREN

1. AUFSTELLUNG
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 46 „Bahnhofsviertel“ gemäß § 1 i.V.m. §§ 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

2. BESCHLUSS ÜBER DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes RO 46 „Bahnhofsviertel“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.
Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, Dementsprechend wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu verzichten.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans RO 46 „Bahnhofsviertel“ nebst Begründung hat und ortsüblicher Bekanntmachung am 25.10.2017 in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 23.10.2017 Gelegenheit zur Stellungnahmebis zum 27.11.2017 gegeben.

Rommerskirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

4. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans RO 46 „Bahnhofsviertel“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Rommerskirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans RO 46 „Bahnhofsviertel“ nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die öffentliche Auslegung informiert.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

6. BESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Überarbeitung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs notwendig. Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) fand eine eingeschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 05.11.2018 mit Fristsetzung bis zum 20.11.2018 statt.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

7. BESCHLUSS
Der Bebauungsplan RO 46 „Bahnhofsviertel“ wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

8. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrensrechtlicher Art beachtet worden sind. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

9. BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am __.__.____ erfolgt.

Rommerkirchen, den __.__.____

(Der Bürgermeister)

PLANGRUNDLAGE
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städebaulichen Planung werden bescheinigt.

Meerbusch, den __.__.____

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur (ÖBVI)

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017.(GV. NRW. S. 1005).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
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.
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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- Th. max. 7,80 m — maximal zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt
- Fh max. 11,0 m — max. zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt
- Gh max. 11,0 m — max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt
- 69,95 — Bezugspunkt über Normalhöhennull (mNHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD 30-45° — Satteldach 30 - 45 ° Dachneigung
- FD — Flachdach

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Vorgartenflächen

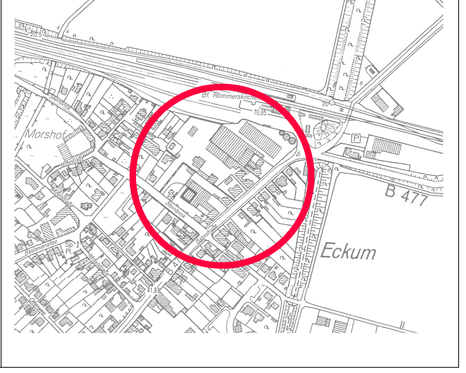
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- sh. textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St/Ga — Garagen und Stellplätze
- Ga — Garagen
- Abgrenzung Stellplätze zu Garagen und Stellplätze
- ▲▲▲ — Kennzeichnung der Fassadenabschnitte zu der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB keine schutzwürdigen Räume zulässig sind. Vgl. textliche Festsetzungen Nr. 5.2

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan RO 46 "Bahnhofsviertel"

Gemarkung: Rommerskirchen

Flur: 19

Maßstab: 1 : 500