

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

OE 13 „Deelen Mitte“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Dorfgebiet **MD** (§ 5 BauNVO)

Die Nutzung nach § 5 (2) Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

MD 1:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige 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 Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den am nächsten gelegenen, im Bebauungsplan definierten Referenzpunkt (z.B. *(88,6)).

MD 2:

2.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von GRZ und GFZ in Verbindung mit der Bestimmung der maximalen Anzahl der Geschosse festgesetzt.

2.5 Es wird in MD 1 und MD 2 die offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

§ 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,00 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend), ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

3.2 Ein Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m ist i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern die max. GRZ von 0,6 durch diese baulichen Anlagen nicht überschritten und der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

3.3 Die Referenzpunkte für die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf die natürlichen Höhen über NN.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den mit GA gekennzeichneten Baufenstern sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.
- 4.2 Garagen und Carports müssen seitlich und rückwärtig einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen sind Garagen in den mit GA gekennzeichneten Baufenstern.
- 4.3 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.4 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen und in den mit GA gekennzeichneten Baufenstern sowie in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

5. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 5.1 In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen und in den als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 0,16-0,18 m in 1,00 m Höhe.

Straßenbäume

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"
Corylus columna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Malus ssp.	Zierapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho"

6. Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 6.1 Für auf den Grundstücken aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels 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.

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{Wa} (dB)	Abstand (m) MD
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

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach, Zeltdach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Dachflächen vorgeschrieben.

Als Zeltdach gelten Dächer mit vier gegeneinander geneigten Dachflächen und einer maximalen Firstlänge von 1,50 m.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachform übereinstimmen, Zeltdächer sind hierbei unzulässig.

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

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 18 bis 45 Grad und für Pult- und Zeltdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen. Ansonsten gilt die zulässige Dachneigung von Pultdächern.

3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4 Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,50 m über den nach A 2.3 zu ermittelnden Bezugspunkten liegen.

5 Doppelhäuser

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe einzuhalten.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für die Fassaden und das 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

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe und 3,00 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. 2,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. B. Stabgitterzäunen in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Der Anteil blickdichter Elemente wie z. B. Mauern oder Gabionen darf nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1. Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Umgang mit Mutterboden und Bodestaub

a. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

b. Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.

c. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase.

d. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

e. Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichende wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall ist ein besonders schutzwürdiger Boden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) der höchsten Schutzstufe 3 betroffen.

3. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T (Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen lag der höchste Grundwasserstand in dieser Messstelle im Jahr 1958 bei $\pm 49,25$ m NN.

5. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Baugebiet lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen nicht zu. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aus diesem Grund der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Frankenstraße beseitigt.

6. Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Feldvögeln möglich. Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d. h., nicht zwischen 1. März und 30. September.

7. Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

8. 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, Dienstleistungszentrum, 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.

9. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu findende Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

10. Baulast

Auf dem Grundstück Gemarkung Oekoven, Flur 7, Flurstück 296 ist eine Kompensationsfläche von 2,00 x 97,00 m entlang der Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Gemarkung Oekoven, Flur 7, Flurstück 29 in Form einer freiwachsenden Hecke festgesetzt. Sie verläuft von dem Bereich, an dem der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes an das genannte Flurstück angrenzt, über 97,00 m in nordwestlicher Richtung.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162) 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), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NW) i.d.F der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 270), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) in der derzeit gültigen Fassung.