

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“

Textliche Festsetzungen

Redaktionelle Änderungen, die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen wurden, sind in roter Farbe kenntlich gemacht.

Stand: Februar 2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 3)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1- WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 1 N. 1 BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO)

WA 1.1 - 1.4

GRZ: 0,5; max. II Vollgeschosse; SD 18°-45°

WA 2.1 - 2.7

GRZ: 0,6; II-III Vollgeschosse; FD, FGD 0°-15°

WA 3.1 – 3.7

GRZ gem. Planzeichnung; max. II Vollgeschosse

Zulässige Grundfläche

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z.B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

4. GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Oberirdische Garagen und Carports

Oberirdische Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind oberirdische Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 und WA 3.5 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7 sind oberirdische Garagen und Carports in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Carports nur in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes, die nicht an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, zulässig.

Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 2,0 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zur Eingrünung von Bebauung freigehalten wird.

4.2 Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen Vor- und Seitengärten

Innerhalb der mit  bezeichneten Grundstücksflächen sind sowohl Fahrradabstellanlagen als auch Einrichtungen für Abfallbehälter mit einer Höhe von maximal 1,5 m und sowie Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem in Satz 1 bezeichneten Bereich unzulässig.

4.5 Sonstige Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Die Errichtung von Mobilfunkmasten ist nicht zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahme M1 „Naturerfahrungsraum“

In der mit M1 bezeichneten Fläche sind lebensraumtypische Strauchgehölze (in einem Pflanzraster von 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 5 in Kapitel V). Alle Arten sind in Gruppen von 3 - 5 Gehölzen zu verteilen.

Zudem sind in der mit M1 bezeichneten Fläche 20 lebensraumtypische Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 4 in Kapitel V). Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck zu sichern.

Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Randbereiche der mit M1 bezeichneten Fläche sind in einer Breite von 2,0 m mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Maßnahme M2 „Heckengehölzstreifen“

In der mit M2 bezeichneten Fläche sind lebensraumtypische Strauchgehölze (in einem Pflanzraster von 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 1 in Kapitel V). Alle Arten sind in Gruppen von 3 - 5 Gehölzen zu verteilen.

Zudem sind in der mit M2 bezeichneten Fläche 6 lebensraumtypische Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 2 in Kapitel V). Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck zu sichern und vor Verbiss zu schützen.

Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Randbereiche der mit M2 bezeichneten Fläche sind in einer Breite von 2,0 m mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.3. Maßnahme M3 „Parkanlagen“

In 20 % der mit M3 bezeichneten Flächen sind niedrige lebensraumtypische Strauchgehölze (in einem Pflanzraster von 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 1 in Kapitel V). Die Strauchgehölze sind in den Randbereichen der mit M3 bezeichneten Flächen vorzusehen. Alle Arten sind in Gruppen von 3 - 5 Gehölzen zu verteilen. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

In 80 % der mit M3 bezeichneten Flächen ist eine Gebrauchsrasenmischung einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind in den mit M3 bezeichneten Flächen insgesamt 15 lebensraumtypische Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 2 in Kapitel V). Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck zu sichern.

5.4. Maßnahme M4 „Retentionsflächen“

Die mit M4 bezeichneten Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Stellplätze, Zufahrten und Wege

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109:2018 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen.

6.2 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

6.2.1 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Innerhalb des mit  bezeichneten Bereiches (Bereich mit Beurteilungspegeln von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts) sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts verfügt.

6.2.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.

6.2.3 Außenwohnbereiche

Innerhalb des mit  bezeichneten Bereiches (Bereich mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags) sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Außenwohnbereiche von

Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein zusätzlicher Außenwohnbereich einer Wohnung in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags errichtet wird.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

6.3 Ausnahmen

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 8.1 und 8.2 zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von $0 - 15^\circ$ sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachgauben, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.2 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm zu erhöhen.

Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3 Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 Straßenbäume (s. beispielhaft hierzu Artenliste 3 in Kapitel V) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Straßenbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.

7.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Je 6 auf einem Grundstück errichteter Stellplätze ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Baum (s. beispielhaft hierzu Artenliste 3 in Kapitel V) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Vor- und Seitengärten

Die mit  bezeichneten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

1. Dächer

1.1. Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Satteldächer Dächer mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.

1.2. 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 von Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der Trauflänge (Länge der darunter liegenden Außenwand) des Gebäudes nicht überschreiten.

1.3. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einem gemeinsamen Dach für den jeweiligen Gebäudekörper zu errichten.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

Die Wohneinheiten der jeweiligen Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe zu errichten.

Die Wohneinheiten der jeweiligen Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Fassaden- und Dachmaterialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen

In den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 0,8 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Für Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den in Satz 1 definierten Bereichen sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 0,8 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

2.2. Einfriedungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

In den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken in Kombination mit

transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,2 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Für Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den in Satz 1 definierten Bereichen sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,2 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

2.3. Sonstige Einfriedungen

In den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Mobilstation“ sowie den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,8 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Für Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den in Satz 1 definierten Bereichen sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,8 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

3. Fassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Fassadenflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme der Öffnungen wie Türen, Fenster etc. entsprechend der Farben des Natural Colour Systems (NCS) mit einem maximalen Schwarzanteil von bis zu 20 % und einem maximalen Buntanteil von bis zu 10 % zulässig.

4. Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen auf Dächern baulicher Anlagen ist ausgeschlossen.

Im Falle der Errichtung einer oberirdischen Garagen oder eines Carports sind Wärmepumpen, die derselben Nutzung wie die Garage oder der Carport dienen, im baulichen Zusammenhang mit der Garage oder dem Carport zu errichten.

Wärmepumpen, die in Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ oder Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ errichtet werden, sind einzuhausen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überschwemmungsgebiete (ÜSG)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Die Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Hochwasserrisikogebiete

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich von Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Landschaftschutzgebiete

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich eines nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Archäologische Fundplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei archäologische Fundplätze. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IV. HINWEISE

1) Artenschutz

Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit

Rodungs- und Bodenarbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten in Hecken und auf Ackerflächen stattfinden.

Es muss vermieden werden, dass Vögel bspw. Holzhaufen oder Vergleichbares als Brutstätten entdecken und nutzen. Daher sollten notwendige Rodungsarbeiten zügig durchgeführt und das Schnittgut sofort abgefahren werden.

Schutz gefundener Tiere

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Rhein-Kreis Neuss (Untere Naturschutzbehörde) und eine/ein Fachkundige/r zur Bergung zu verständigen. Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden.

Ersatz von Lebensstätten planungsrelevanter Arten

Sollten wider Erwarten bei Rodungen oder Bodenarbeiten Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gefunden und zerstört werden, müssen diese in Absprache mit dem Rhein-Kreis Neuss nach MKULNV (2013) ausgeglichen werden.

Beleuchtung der Baustellen

Um das Anlocken und die Tötung von Insekten sowie die Abschreckung nachtaktiver Wirbeltiere zu vermeiden, muss bei der Beleuchtung der Baustellen auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der benachbarten Offenlandflächen im Süden und der Gillbachaue.

Maßnahmen im Rahmen der Neubauten

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Fallenwirkungen für Tiere von Gullys, anderer Schächte sowie Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018). Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo Vögel zum Teil mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung der zu errichtenden Gebäude und der Gärten in Richtung der angrenzenden Offenlandflächen und der Gillbachaue minimiert werden.

Die weiteren Hinweise und Anregungen der Artenschutzprüfung des Büros Michael Straube, Stand März 2022 sind zu beachten.

2) Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei archäologische Plätze. Es handelt sich um einen römischen und einen späteisenzeitlichen Fundplatz.

Um zu gewährleisten, dass alle archäologischen Funde und Befunde wissenschaftlich untersucht, geborgen und dokumentiert werden, ist während der geplanten Bodeneingriffe im Bereich der archäologischen Fundplätze eine archäologische Baubegleitung durchzuführen. Das genaue Vorgehen ist frühzeitig mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen muss der Vorhabenträger eine Erlaubnis gemäß §15 Abs. 1 DSchG erwirken, welche durch die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erteilt werden kann.

Auch bei Bodeneingriffen in anderen Bereichen des Plangebietes können weitere Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse

tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Tel.: 0228/9834-137, Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3) Kampfmittel

Auf den Flächen des Plangebietes wurden 1199m² und Militäreinrichtungen des zweiten Weltkriegs (Laufgraben, Stellung und militärische Anlage) überprüft. Dabei sind 60 kg Munitionsteile geborgen worden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

4) Bergbau und Grundwasser

Die Flächen im Geltungsbereich sind von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

Es wird diesbezüglich empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stütgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

5) **Überschwemmungsgebiet des Gillbaches und Hochwasserrisikogebiet HQextrem**

Es wird auf die entsprechenden Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 78, 78a und 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie auf die Regelungen für Risikogebiete gemäß §§ 78b, 78c WHG hingewiesen.

6) Schallimmissionen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.08.2023 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

7) Polizeiliche Beratung

Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos. Eine Terminabsprache kann unter der Rufnummer (02131) 300 - 255-18 erfolgen.

8) Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind im Dienstleistungszentrum der Gemeinde Rommerskirchen, Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Servicezeiten einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

9) Umgang mit Mutterboden und Bodenstaub

- a) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.
- b) Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich 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.
- c) Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen ist während der Bauphase zu gewährleisten.
- 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 ausreichend wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall ist

ein besonders schutzwürdiger Boden (Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) der höchsten Schutzstufe 3 betroffen.

10) Erdbeben

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149: 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

V. ARTENLISTEN

Bei der Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Listen sind nicht abschließend.

Artenliste 1

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
 Haselnuss *Corylus avellana*
 Weißdorn *Crataegus monogyna*
 Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
 Liguster *Ligustrum vulgare*
 Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
 Wildapfel *Malus sylvestris*
 Schlehe *Prunus spinosa*
 Faulbaum *Rhamnus frangula*
 Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*
 Hunds-Rose *Rosa canina*
 Ohrweide *Salix aurita*
 Grauweide *Salix cinerea*
 Korbweide *Salix viminalis*
 Holunder *Sambucus nigra*
 Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
 Schneeball *Viburnum opulus*

Artenliste 2

Feldahorn *Acer campestre* „Elsrijk“
 Spitzahorn *Acer platanoides* „Cleveland“
 Säulenhainbuche *Carpinus betulus* „Fastigiata“
 Baumhasel *Corylus colurna*
 Rotesche *Fraxinus pennsylvannica* „Summit“
 Traubenkirsche *Prunus padus* „Schloss Tiefurth“
 Zerreiche *Quercus cerris*
 Traubeneiche *Quercus petraea*
 Sommerlinde *Tilia platyphyllos* „Örebro“
 Silberlinde *Tilia tomentosa* „Brabant“
 Vogelkirsche *Prunus avium*
 Säulenulm *Ulmus* „Columnella“

Artenliste 3

Feldahorn *Acer campestre* „Elsrijk“

Spitzahorn *Acer platanoides* „Cleveland“
Säulenhainbuche *Carpinus betulus* „Fastigiata“
Traubenkirsche *Prunus padus* „Schloss Tiefurth“
Zerreiche *Quercus cerris*
Traubeneiche *Quercus petraea*

Artenliste 4

Schwarzerle *Alnus glutinosa*
Moorbirke *Betula pubescens*
Esche *Fraxinus excelsior*
Schwarzpappel *Populus nigra*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Stieleiche *Quercus robur*
Flatterulme *Ulmus laevis*

Artenliste 5

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Haselnuss *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Wildapfel *Malus sylvestris*
Schlehe *Prunus spinosa*
Faulbaum *Rhamnus frangula*
Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Ohrweide *Salix aurita*
Grauweide *Salix cinerea*
Korbweide *Salix viminalis*
Holunder *Sambucus nigra*
Schneeball *Viburnum opulus*

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Anwendung des **Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**, der IVU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBI. NRW 2002 S. 1008).