



Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen und Flächennutzungspläne.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf Oktober 2008 und Januar 2009.

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

Grevenbroich, den (D/VI)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Grevenbroich, den (D/VI)

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen genehmigt.

Rommerskirchen, den 14. (Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes HOE 9 „Ramrath-Ost“ wurde gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 13.12.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2008 erlassen.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 28.08.2008 lag nach amtlicher Bescheinigung am 31.03.2008 der Entwurf des Bebauungsplanes HOE 9 „Ramrath-Ost“ der Öffentlichkeit zur Einsicht aus. Die Bürger wurden am 02.10.2008 bis einschließlich 03.11.2008 zu jedermanns Einsicht aus.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Der Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gemäß § 4 Abs. 1, bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

1. 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 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gefasst.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan nebst Begründung hat nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS

Dieser Plan nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am als Sitzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

4. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde der Bebauungsplan am ordnungsgemäß bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

5. AUSFERTIGUNG

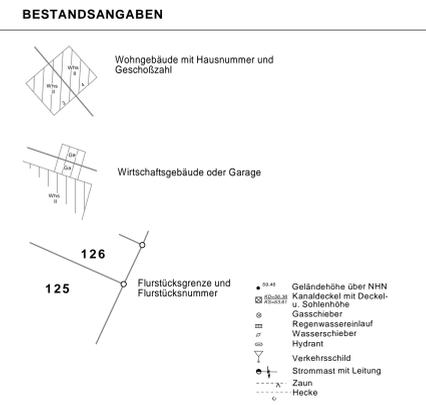
Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- § 9(1) Nr.1 BauGB
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- § 9(1) Nr.1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
- § 9(1) Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(1) BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN**
- § 9(1) Nr.11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutziger Bereich
- Straßenbegrenzungslinie Verkehrsgrün
- Straßenverkehrsfläche
- GRÜNFLÄCHEN**
- § 9(1) Nr.15 BauGB
- Grünfläche öffentliche Grünfläche
- Fläche mit besonderem Retentionsbedarf § 9(2) BauGB

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 9(1) Nr.1 BauGB**
- Die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 10 BauNVO (Tankstellen) werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Um den Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort zu sichern, wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Ramrath dient.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Lebensmittel, Getränke
 - Gesundheits- und Drogerieartikel
- Sonstige Sortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.
- 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 der maximal zulässigen 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 Dachschlüssellinie. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- 2.3 Als Traufhöhe für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe.
- 2.4 Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.
- 3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9(1) Nr. 2 und (2) BauGB**
- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Durch das Symbol (s. Legende) und den Eintrag der Höhe über NN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von ± 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenträger zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind entsprechend den im Plan festgesetzten Abständen (Darstellung s. Legende) an das natürliche Gelände anzugleichen.
- 3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.
- 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9(1) Nr. 4 BauGB**
- 4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie auf den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.2 Garagen und Carports dürfen auf den überbaubaren Flächen die hintere Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,5 m überschreiten.
- 4.3 Stellplätze sind zusätzlich zu den unter 4.1 und 4.2 genannten Flächen auch in den seitlichen Abstandsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig.
- 4.4 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB**
- 5.1 Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegender Ausführlungen unzulässig.
- 6 Festsetzungen nach § 51 a (3) Satz 2 LWG NRW i.V.m. § 9(4) BauGB**
- 6.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet werden. Die Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen ist unzulässig.
- 6.2 Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet.
- 7 Pflanzgebot § 9(1) Nr. 25a BauGB**
- Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes

(Planzeichnungsverordnung – 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, zuletzt geändert am 12.12.2006, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I. S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I. S. 1458), am 27.05.1997 (BGBl. I. S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I. S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I. S. 2481).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan HOE 9 „Ramrath - Ost“

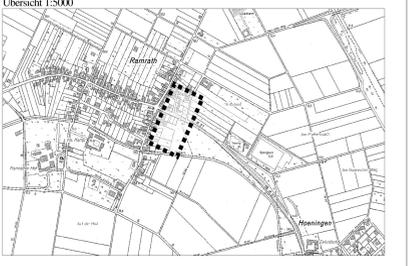
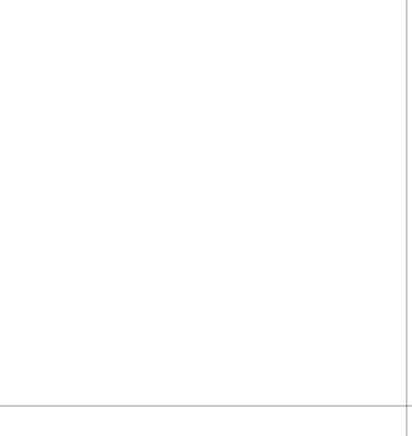
- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 10 BauNVO (Tankstellen) werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Um den Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort zu sichern, wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Ramrath dient.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Lebensmittel, Getränke
 - Gesundheits- und Drogerieartikel
- Sonstige Sortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.
- 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 der maximal zulässigen 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 Dachschlüssellinie. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- 2.3 Als Traufhöhe für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe.
- 2.4 Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.
- 3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9(1) Nr. 2 und (2) BauGB**
- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Durch das Symbol (s. Legende) und den Eintrag der Höhe über NN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von ± 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenträger zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind entsprechend den im Plan festgesetzten Abständen (Darstellung s. Legende) an das natürliche Gelände anzugleichen.
- 3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.
- 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9(1) Nr. 4 BauGB**
- 4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie auf den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.2 Garagen und Carports dürfen auf den überbaubaren Flächen die hintere Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,5 m überschreiten.
- 4.3 Stellplätze sind zusätzlich zu den unter 4.1 und 4.2 genannten Flächen auch in den seitlichen Abstandsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig.
- 4.4 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB**
- 5.1 Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegender Ausführlungen unzulässig.
- 6 Festsetzungen nach § 51 a (3) Satz 2 LWG NRW i.V.m. § 9(4) BauGB**
- 6.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet werden. Die Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen ist unzulässig.
- 6.2 Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet.
- 7 Pflanzgebot § 9(1) Nr. 25a BauGB**
- Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der Flächen mit besonderem Retentionsbedarf**
- Innerhalb der Umgrenzung der Flächen mit besonderem Retentionsbedarf sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zur Anlage der Retentionsflächen im Rahmen der Bachrenaturierung unzulässig. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Hinweise § 9 (6) BauGB**
- 1 Archäologische Denkmalpflege**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfundobjekte, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9634-119) 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 beauftragt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 2 Bodenbelastung**
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (Ø bis 120 mm Durchmesser im Schwenkbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrbohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewöhnlichen 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.
- 3 Bodenbeschaffenheit**
- Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4906 wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet Böden nachgewiesen wurden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Boden- und im Allgemeinen kaum tragfähig. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 4 Grundwasser**
- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserüberflutung. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen gibt für das Plangebiet einen höchsten Grundwasserstand von 46,07 m NN (1963) an. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- 5 Sonstige Darstellungen**
- Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

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) zulässig.
- 2 Dachneigungen**
- Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 30 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teildächer um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.
- 3 Dachaufbauten und -einschnitte**
- Dachaufbauten und Dachzeileinschnitte müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der zugehörigen Traufbreite (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten.
- 4 Vorgartenflächen**
- Die gekennzeichneten Vorgartenflächen (Darstellung s. Legende) sind unversiegelt anzulegen und grünemäßig zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen (Hauszeigung, Zufahrt Garage und Stellplätze) darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- 5 Einfriedungen**
- 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 Gebäudeseite) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.
- Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune in einer Höhe von max. 1,8 m nur dann zulässig, wenn sie in Kombination mit Hecken bis max. 2,0 m Höhe oder anderen Gehölzen errichtet werden. Blickdichte Einfriedungen wie z. Bsp. Mauern oder Holzlamellenzäune sind unzulässig.
- Als Abgrenzung der gekennzeichneten Vorgärten (Darstellung s. Legende) sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.



GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. : HOE 9 „Ramrath-Ost“

Gemarkung Hoeningen

Flur 6, 17

Maßstab 1:500