

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 Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

2.3 Als Bezugspunkt 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 NHN 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 Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind entsprechend den im Plan festgesetzten Abständen an das natürliche Geländeniveau 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 Zufahrtseite 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 bodenversiegelnde Ausführungen 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.

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk´ - Feldahorn	Platanus x hispanica - Platane
Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmsted´ - Spitzahorn	Pyrus calleryana `Chanticleer´ - Stadt-Birne
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Pyrus communis `Beech Hill´ - Wildbirne
Betula pendula - Sandbirke	Quercus cerris - Zerreiche
Carpinus betulus `Fastigiata´ - Pyramiden-Hainbuche	Quercus palustris - Sumpfeiche
Crataegus monogyna `Stricta´ - Säulen-Dorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´ - Esche	Quercus robur `Fastigiata´ - Säuleneiche
Gingko biloba - Fächerbaum	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
	Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´ - Winterlinde

8. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der „Flächen mit besonderem Retentionsbedarf“ § 9 (2) BauGB

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 Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) 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 berechtigt, 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 (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.

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 Bodendruck 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 Grundwasserabsenkung. 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 Sumpfungsmaßnahmen 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 Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten.

4 Vorgartenflächen

Die mit  gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen (Hauseingang, 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 Gebäudekante) 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 mit  gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.