

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan

Nettesheim-Butzheim Nr. 4
"Nelkenweg"

3. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: Januar 2009

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Lage und Abgrenzung	1
1.2	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der bauliche Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Überbaubare Fläche und Bauweise	2
2.4	Garagen und Stellplätze	2
3	Ver- und Entsorgung	3
4	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
5	Bodenverhältnisse	5
5.1	Altablagerungen	5
5.2	Bodendenkmäler	5
5.3	Kampfmittel	5
5.4	Grundwasser	5
5.5	Bodenschutz	5
6	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	7

1 Planungsvorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teil-Bereich des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“, in dem ein Wohnhausanbau vorgenommen werden soll.

Der Bereich der Änderung wird über die Straße „Fliederweg“ erschlossen. Im Westen wird der Bereich der Änderung durch den Gillbach, im Osten und Süden durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ und im Norden durch die Straße „Fliederweg“ begrenzt.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Nettesheim-Butzheim, Flur 3, Flurstücke 242 und 243 und Teile der Flurstücke 15, 47 , 333 und 334.

Die unmittelbare Umgebung der Änderung ist durch eine geschlossene Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern geprägt.

Mit der Erweiterung einer Baufläche für einen Anbau wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen. Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ soll innerhalb eines Bebauungsplanes und somit innerhalb bestehender Bebauung und im direkten Bezug zum Wohngebiet des Fliederweges durch eine maßvolle Weiterentwicklung der Ortsbebauung eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der bauliche Nutzung

Der Bereich der Änderung wird entsprechend der Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen ist daher die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,4 und 5 (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungsplan Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ und dem darin städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze definiert und ist für die geplante Nutzung ausreichend. Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.4 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der geplanten Parzellierung entsteht maximal ein Anbau des bestehenden Wohnhauses. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 – 2 Stellplätzen pro Hauseinheit sind 1 – 2 Stellplätze in Form von Garage/ Stellplatz vorgesehen. Wobei Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig sind.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Niederschlagswässer nicht zu den befestigten Fahrbahnen entwässert wird.

3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswerke, der RWE Energie AG und der Rhenag die in dem „Fliederweg“ liegen.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Schmutz- und Regenwasser werden in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage Anstel zugeführt.

4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten.

Das Gebiet der 3. vereinfachten Änderung wird bislang vom Erftverband genutzt. Der dort vorhandene Sandfang wird jedoch im Rahmen der derzeit laufenden Kanalisierungsmaßnahmen überflüssig, so dass in Zukunft lediglich der parallel zum Gillbach verlaufende Abwassersammler im Grundstück liegt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt somit auf einer Fläche von vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Bereich der ausgewiesenen Baufläche nicht vorhanden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ erfolgt nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW.

Demnach stehen den 1.983 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes, 1.930 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff inkl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt somit lediglich ein 97% - iger Ausgleich vor.

Der entstehende Eingriff kann nicht auf dem Grundstück der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nettesheim-Butzheim Nr. 4 „Nelkenweg“ ausgeglichen werden, daher wird die im Gemeindeeigentum befindliche, externe Ausgleichsfläche Gemarkung Nettesheim-Butzheim, Flur 1, Flurstück 318 mit 13 m² (entspricht 53 Punkten des Ausgleichsdefizits/ Ausgleichsfläche HOE4) herangezogen. (siehe Anlage 3)

5 Bodenverhältnisse

5.1 Altablagerungen

Es sind keine Fälle von Altablagerungen in diesem Gebiet bekannt. Sollten wider erwartend doch Altablagerungen vorkommen, ist nachfolgendes zu empfehlen:

Im Falle einer Entsorgung von Material > Z2 ist gemäß Nachweisverordnung eine entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaft des Rhein- Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

5.2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für diesen Bereich derzeit nicht vor.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Es wird auf die Bestimmungen der § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.3 Kampfmittel

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist es nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD Tel.: 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasser-senkung.

5.5 Bodenschutz

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BbodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte

und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt. Im betreffenden Gebiet liegen mit die ertragreichsten Lößböden im Rhein-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über die Haupt- und der Mittelterrasse äolisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine Parabraunerde. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit, im Kreisgebiet mit 75 – 85 die höchste Wertigkeit. Diese Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichteten Untergund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1,0 m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck.

6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In einem dem Verfahren beigefügten Durchführungsvertrag zwischen dem Träger der Maßnahme und der Gemeinde Rommerskirchen wird festgelegt, dass die Kosten für die Planung des Plangebietes und die externen Ausgleichsmaßnahmen vom Träger der Maßnahme zu übernehmen sind.

Gemeinde Rommerskirchen, Januar 2009

i.A.

(Friedrich)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom _____ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den _____.____.2009
Der Bürgermeister

(Albert Glöckner)