

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen
- Ziffer 6 Gartenbaubetriebe
 - Ziffer 7 Tankstellen
 - Ziffer 8 Vergnügungsstätten
- gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche grundsätzlich auf höchstens 25 % begrenzt. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind bis zur Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 möglich, wenn
- die Bodenbefestigungen wasserdurchlässig sind und
 - die Menge des für diese zusätzliche Überschreitungsfläche anzurechnenden Niederschlagwasser nicht oder dosiert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird und
 - die zusätzliche Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die Funktion des Bodens hat.

3. Nebenanlagen und Garagen (§§ 12 + 14 BauNVO)

- 3.1 Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von evtl. Einfriedigungen nach örtlichen Bauvorschriften sowie Müllboxen, Zufahrten, Stellplätze, Abwege und Treppen unzulässig.
- 3.2 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind außer den Einfriedigungen gemäß den örtlichen Bauvorschriften Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den rückwärtigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze, Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden
- unterirdische Garagen, wenn sie oberseitig begrünt werden,
 - Teile von Garagen, wenn der rückwärtige Ruhebereich hinter den Wohnhäusern nicht nennenswert beeinträchtigt wird.
- 3.4 Garagen gem. § 12 BauNVO müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 3.5 Auf den übrigen nichtüberbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude nur bis 30 cbm je Grundstück zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe, bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, im Bereich der Festsetzung I 9,50 m, im Bereich der Festsetzung II entlang der Zollstraße 10,00 m und im Bereich der Festsetzung II entlang der Gartenstraße 12,0 m nicht überschreiten.
- 4.2 Im Mischgebiet darf die Firsthöhe der vorhandenen Bebauung nicht überschritten werden.
- 4.3 Im Bereich der Festsetzung I darf eine Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) von höchstens 4,00 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden.

5. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend den folgenden Angaben zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Es sind mindestens zu pflanzen

- alle 10 m ein Baum,
- je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.

Es sind grundsätzlich Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden (standortgerechte Gehölze).

Hierzu gehören z.B.:

1. Bäume	2. Sträucher	3. Rankgewächse
Stieleiche,	Hasel,	Efeu,
Feldahorn,	Hundsrose,	Waldrebe,
Eberesche,	Feldahorn,	Wilder Wein,
Esche,	Hartriegel,	Knöterich.
Bergahorn,	Pfaffenhütchen,	
Hainbuche,	Schneeball,	
Wildkirsche,	Liguster,	
Walnuß,	Holunder,	
Eßkastanie,	Schlehe,	
Obsthochstämme.	Mispel.	

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Erhaltung und Bindung von Bepflanzungen können zugelassen werden, wenn die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Neuss zustimmt.

6. Lärmschutz

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen an den im Plan gekennzeichneten Stellen mindestens ein Schalldämm-Maß entsprechend folgenden Planzeichen einhalten:

$$- R'_{w, res.} = 35 \text{ dB}$$

$$= R'_{w, res.} = 40 \text{ dB} \quad \text{bei Büronutzung jeweils 5 dB weniger}$$

$$\equiv R'_{w, res.} = 45 \text{ dB}$$

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

Schlafräume, Balkone, Terrassen und dergleichen sollen an den für Lärmschutz gekennzeichneten Gebäudeseiten nicht angeordnet werden; Ausnahmen sind für Schlafräume zulässig, wenn schallgedämmte Lüftung oder dergleichen eingebaut werden.

7. Hinweise

Im Mischgebiet ist eine Versiegelung über 0,5 hinaus nur möglich, wenn auf dem Baugrundstück eine Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser hergestellt wird, deren Ausführung mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Rommerskirchen abgestimmt worden ist.

Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde sind sofort dem Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 0228/72941, Colmantstr. 14-16, 53115 Bonn, zu melden.

Für das Bebauungsplangebiet besteht eine Gestaltungssatzung, die zu beachten ist.