A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe der Wohngebäude auf max. 10,50 m und die Traufhöhe (= gedachter Schnittlinie der Außenwandfläche mit der harten Dachfläche) auf max. 6,50 m begrenzt. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den seitlichen Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers gerichtet ist.
- 2.2 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den seitlichen Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers gerichtet ist.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.2 Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen darf gegenüber den vorhandenen Geländehöhen um nicht mehr als +/- 10 cm verändert werden. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich bündig zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute, sonst die geplante Straßenhöhe. § 9(1) Nr. 2 BauGB
Die Eingangsfußbodenhöhe sowie alle darunter liegenden Öffnungen, wie Lichtschächte, Kellerabgänge etc. sind über das Maß des Wasserspiegels im Todtenbach bei einem einhundertjährigen Regenereignis (Hochwasser) zu legen. Im Planungsbereich liegt diese Höhe auf 70,20 m üNN. Abgrabungen, Kellerlichtschächte u.ä. deren Oberkante unterhalb dieser Höhe liegen sind unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

6. Grünfläche, Bepflanzung

Im, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich, wird entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer 5,0 m breiten Hecke bzw. eines Gehölzstreifens festgesetzt. Hierbei sind die Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 ,Pflanzliste 2 und Pflanzliste 4 zu wählen.

- 6.2 Im, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich wird die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer rund 1.600 m² großen Obstwiese (jung) festgesetzt. Die Anpflanzung von alten, rheinischen Hochstamm-Sorten gemäß beigefügter Pflanzliste 3 ist vorgeschrieben. Durch Beziehungs- und Erhaltungsschnitt der Bäume sowie eine 2-schürige Mahd der Wiese ist die dauerhafte und fachgerechte Pflege zu sichern.
- 6.3 Im, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich wird die Anpflanzung bzw. dauerhafte Erhaltung einer rund 2.913 m² großen Fläche als Intensivgrünland festgesetzt.
- 6.4 Die Pflanzlisten, für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, sind als Anlage den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 11 „Giller Strasse“ beigefügt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

7. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

- 7.1 Im Bereich der überbaubaren Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem Starkregenereignis der angrenzende Todtenbach ausufernd. Das Gebiet ist grundsätzlich hochwassergefährdet. Deshalb sind für die Bebauung der Grundstücke besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude erforderlich. In Frage kommt z.B. die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ sowie ein Schutz des Gebäudes gegen drückendes Wasser.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

Bodenbelastung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. 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 Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bodenbehandlung und Bodenschutz

Aufgrund der Vornutzung als Intensivgrünland, ist von einer natürlichen Lagerung und Ausbildung der Bodenhorizonte auszugehen. Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss wurden im Umfeld des betreffenden Gebietes z.T. geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung festgestellt. Aufgrund des niedrigen pH-Wertes weist der Boden eine relativ große Löslichkeit für bestimmte natürlich vorhandene Schwermetalle auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch Kalkungsmaßnahmen die Vorsorgewerte wieder eingehalten werden können.

- 2.2 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumassnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 2.3 Sollten Bodenmassen aus dem Bereich der Bebauungsplanänderung in einem anderen Bereich auf- bzw. eingebracht werden muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu beachten. Ausgekoffter Oberboden kann aber auch ohne aufwändige Bodenanalytik auf eine genehmigte Erddeponie verbracht werden.
- 2.4 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

3. Bodenfremde Auffüllungen

Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angetroffen, so hat eine Auskoffung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskoffung von Auffüllungen unter gutachterlicher Überwachung erfolgen.

4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

- 4.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmal-schutzgesetz vom 11.03.1980(GV.NW.S 226/ SGV.NW 224)), die Gemeinde als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten

5. Grundwasser

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwassersenkung.

6. Hochwasserabfluss

- 6.1 Der Hochwasserabfluss des Todtenbaches wird innerhalb des Plangebietes nicht ausuferungsfrei abgeführt. Nach Auskunft des Erftverbandes ist das Gebiet grundsätzlich überschwemmungsgefährdet. Bei einem extremen Hochwasser ist es möglich, dass Gartenflächen in Anspruch genommen werden..

C PFLANZLISTE

Die Pflanzlisten sind als Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes beigelegt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

Pflanzliste 1

Baumarten als Hochstämme

(2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe: 18 – 20 cm, mit Ballen)

Esche
Traubeneiche
Hainbuche
Schwarzerle
Silberweide
Moorbirke

Pflanzliste 2

Kleinkronige Baumarten als Hochstamm

(Stammumfang in 1,00 m Höhe: 18 – 20 cm, mit Ballen)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer camestrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus lavigata „Paul Scarlet“

Pflanzliste 3

OBSTHOCHSTÄMME (alte rheinische Sorten)

Äpfel:

Cox Orangenrenette
Goldparmäne
Gravensteiner
Jacob Level
James Grieve
Klarapfel
Ontarioapfel
Roter Berlepsch
Roter Boskop
Rote Sternrenette
Winterrambour

Süßkirschen:

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

Reneklode:

Graf Althaus
Große Grüne

Pflaumen:

Königin Viktoria
Ontariopflaume
The Czar

Birnen:

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Williams Christ

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

Pflanzliste 4

Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prynus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – 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 9.5.2000, 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), 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

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).