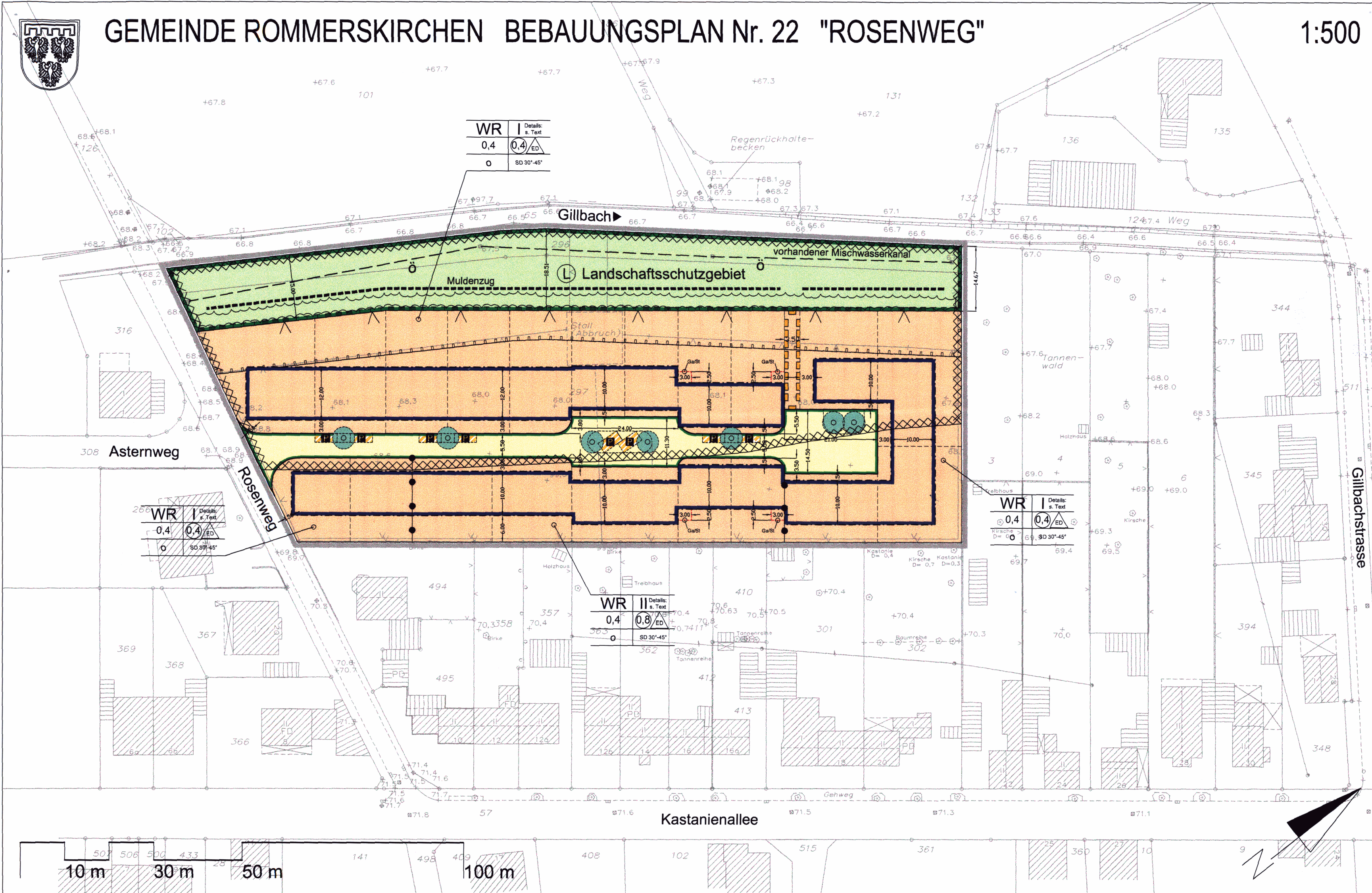


1:500

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 "ROSENWEG"



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WR (Cubus) (§ 4 BauNVO)	
Von den gemäss § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:	
Nr. 1 Uden und nicht stehende Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsunternehmens.	
Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Höhe der baulichen Anlagen	
2.1. Baupunkt für die Ermittlung von Traufhöhen und EG-Fußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Massgebend ist die ausgebaut, orientierte, gepflasterte Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche massgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaupunktes gerichtet ist.	
2.2. Eine Traufhöhe von maximal 5,00 m ist für die Bereiche des Bebauungsplanes verbindlich. In den Gebieten mit vorgeschriebener, eingeschossiger Bebauung dürfen die Baupunkte eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Verkehrsfläche von Aussenrand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO zu verstehen.	
2.3. Das Erdgeschossfußbodenniveau (OK) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche liegen.	
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)	
Gabelstaplerbalken dürfen in ihrer Breite 8,00 m nicht überschreiten.	
4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)	
4.1. Garagen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.	
4.2. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.	
5. Verkehrsflächen	
5.1. Die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) innerhalb der Strassenverkehrsfläche kann vom Grundstückseigentümer abweichen, wenn dies durch andere Grundstückseigentümer, die Lage von Örtlichkeiten oder aus erbaurechtlichen, bzw. verkehrstechnischen Gründen erforderlich wird (s. Abschn. 6.2 - Begründung innerhalb der Verkehrsfläche).	
5.2. Zur Unterbrechung der vorhandenen Mischwasserkanäle entlang des Gilbachs ist ein Wartungsweg als Schutzstrasse anzulegen, der dem Verlauf des Kanals folgt. Der Wartungsweg muss über der Kanaltiefe liegen, um eine problematische Erreichbarkeit der Wartungsöffnungen zu gewährleisten.	
6. Grünflächen, Bepflanzungen	
6.1. Öffentliche Grünflächen / Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Landschaftsschutzgebiet)	
Auf dem festgesetzten Standort für die Anpflanzung eines Gehölzstreifens ist eine dauerhafte, geschlossene, dämmende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzung ist mit einer Pflanzliste 1 und der dort angegebenen Pflanzmengen im 1,00 m x 1,00 m Raster vorzunehmen. Der Abstand der Hecke zum Zaun beträgt 1,00 m.	
Alle übrigen Gehölze und hochstämmigen Bäume im Bereich des Landschaftsschutzgebietes müssen standortgerecht (Auslandschutz) sein. Denkbare Arten sind den Pflanzlisten Nr. 2 (Baumarten als Hochstämme) und 3 (Gehölze) zu entnehmen. Die weitere Gestaltung der Fläche ist mit dem Landrat des Kreises Neuss abzustimmen.	
Die Lage des Muldenzugs kann von der grafisch fixierten Lage abweichen, wenn dies durch abweichende Gelände erforderlich wird. Die Dimensionierung des Muldenzugs ist nicht zu verändern mit dem Entwurf zu erfüllen.	
6.2. Begründung innerhalb der Verkehrsfläche	
Auf den festgesetzten Standorten in den Verkehrsflächen sind Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbaumgruppen sind gegen Stämmebäume durch Baumgitter, Poller, Holzpfähle oder ähnliches zu schützen, sofern kein Hochstamm vorhanden ist. Jede Baumgruppe ist durch eine Holzpfähle, Astkranz zu sichern.	
Die Darstellung der Baumgruppen im Strassenraum, die die tatsächliche Lage eines Einzelbaumes von der grafisch eingezeichneten Lage abweichen, wenn dies durch andere Grundstückseigentümer, die Lage von Örtlichkeiten oder aus erbaurechtlichen, bzw. verkehrstechnischen Gründen erforderlich wird (s. Abschn. 6.2 - Begründung innerhalb der Verkehrsfläche).	
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zur Aufnahme von Leitungsanlagen der Versorgungsgrößen und zugunsten der Gemeinde Rommerskirchen bestimmt. Aus Wartungsgründen ist den Versorgungsgrößen durch ein Geh- und Fahrrecht auf dieser Fläche einzuräumen. Die gekennzeichnete Fläche darf nicht baulich genutzt werden, Baum- und Strauchpflanzungen sind nicht zulässig.	
8. Abgrenzung	
Die Abgrenzung der gillbachseitigen Grundstücke zum Landschaftsschutzgebiet ist durch einen mindestens 1,20 m hohen, dauerhaften, Metall- oder Maschendrahtzaun sicherzustellen. Der Zaun darf keine Öffnungen aufweisen und ist der Befestigung des Landschaftsschutzgebietes von den privaten Grundstücksflächen aus umzusetzen. Stützmauern sind in diesem Bereich nicht zulässig.	
9. Lagebedingte Faktoren	
Die Eingangs- und Abfahrtswege sowie die darunter liegenden Öffnungen, wie Lärmschutzwälle, Kellergänge, etc. sind über das Mass des Wasserspiegels im Gilbach bei einem anstehenden Pegel (Hochwasser) zu legen. Im Planungsbereich liegt diese Höhe bei 68,10 m üNN.	
Abgrenzungen, Kellergänge, etc. sind, deren Oberfläche unter dem Mass liegen und nicht zulässig.	
B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1. Niederschlagswasserbewirtschaftung	
1.1. Eine dauerhafte Veränderung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund soll das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen über einen Kanalsystem (Trennsystem) mit nachgeschalteter Regenabführung (Muldenzug) in den Gilbach eingeleitet werden (Architekturvorgabe).	
1.2. Eine wasserdurchlässige Ausführung von Strassen und Stellplätzen ist problematisch, da es aufgrund der geringen Durchlässigkeit zu einem Wasseranstau und damit zu Frostschäden kommen kann. Eine wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen ist nur nach einer Verbesserung des Unterbaus durch Bodenentwurf denkbar.	
1.3. Bei kleinen und gering belasteten Flächen (wie Terrassen, Zirkungen usw.) kann die Schadwasserentlastung bei einer Entlastung über die Schutzeinrichtung, eine wasserdurchlässige Befestigung als gering angesehen werden. Dabei muss eine kurzzeitige Verbleibung in den angrenzenden Flächen bzw. eine Staubbildung im Oberbau in Kauf genommen werden.	
2. Hochwasserabfluss	
Der Hochwasserabfluss des Gilbachs wird innerhalb des Plangebietes nicht aufzurechnen abgeführt. Nach Auskunft des Ert-Verbandes liegt der Wasserspiegel im Planungsbereich bei einem mittleren Hochwasser (untenstehende Pegel) bei 68,10 m üNN (mit einem Freibord von 0,50 m). Somit ist es möglich, dass Oberflächen in Anspruch genommen werden.	
3. Altlastenverursachungen und Bodenschadungen	
3.1. Nach Aussage des Kreises bzw. der Bodenschadung liegen keine Daten über eine Bodenbelastung bzw. Altlastenverursachungen vor. Das Outcrops kann bei der Bodenentwicklung eingeleitet werden.	
3.2. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelkommission zu benachrichtigen.	
3.3. Vor Durchführung von erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Holzpfähle) sind Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit fernmagnetischen Sonden zu überprüfen. Benötigte Bohrbohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewöhnlichen Boden auf Widerstand getroffen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelkommission zu benachrichtigen.	
3.4. Ein Teil des Plangebietes weist kleine Böden auf. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodenschutt und müssen können langfristig. Erhaltungsgelände weichen die Bodenschutt von kurzer Distanz in ihrer Verkleinerung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmässigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.	
3.5. In dem grafisch markierten Bereich (Umgrenzung der Fläche), bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind und die Bauvorschriften der DIN 1024, Zulässige Belastung des Baugrundes und der DIN 18196 „Zst- und Grundbau-Bodenkategorien für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.	
4. Bodenbehandlung	
4.1. Aufgrund der landschaftlichen Vermutung des Waldlands ist von einer natürlichen Lagerung und Ausbildung der Bodenprofile auszugehen. Der Boden kann folglich als natürlich und schadenfrei bezeichnet werden.	
4.2. Der bauliche Oberboden ist vor Beginn der Baumaassnahmen unter Einhaltung der DIN 19215 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baulandliche Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.	
4.3. Die Befragung des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LandBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.	
5. Archäologische Bodenschadungen	
Bei Aufträgen archäologischer Bodenschadungen und -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Aussenstelle: Oberhof, Ost-Eichhof, an der 8. 484, 51491 Oberhof, Tel. 02206/80209, Fax 02206/80217) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Meinung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	
6. Gründungsanforderungen	
Im Bereich des Bebauungsplanes beginnt die Baugrunderfläche in ca. 0,40 m Tiefe unter Geländeoberfläche eine Schicht aus Lehm / Lössen, die bis in ca. 6,00 m unter Geländeoberfläche reicht. Der Lehm / Lössen weist eine mittlere, aber relativ rasch wechselnde Tragfähigkeit auf. Die Lehm / Lössen weist eine mittlere, aber relativ rasch wechselnde Tragfähigkeit auf. Die Lehm / Lössen weist eine mittlere, aber relativ rasch wechselnde Tragfähigkeit auf.	
7. Grundwasserstand	
Der Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit in Zusammenhang mit dem Brauchschuttbau auf etwa 58,00 m üNN abgelesen. Vor Beginn der Baumaassnahmen ist der Grundwasserstand bei 61,00 m üNN. Langfristig muss mit einem entsprechenden Anstieg des Grundwasserstandes nach Erstellen der Baumaassnahmen gerechnet werden.	
8. Geländehöhen / geplante Höhen	
Aus entwerfungsrechtlichen Gründen liegt die geplante Strasse stellenweise bis zu 1,00 m über dem derzeitigen Gelände. Entwurfliche Höhen sind dem Strassenbau zu entnehmen.	
9. Hinweise zur Bepflanzung und Pflanzemaassnahmen	
Die Bepflanzungen dürfen eventuelle Pflanzarbeiten des Baubereichs bzw. des Muldenzugs (Begründung) nicht mindern. Der unmittelbare Muldenbereich darf nicht mit Gabeln bepflanzt werden.	
C. PFLANZLISTEN	
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	
Einzelbäume (Korntragend)	
Einzelbäume 2 x verpflanzt, Höhe: 80-100 cm bzw. 100-150 cm	
Schlehe	20%
Weiden	20%
Hainbuche (Rosa canina)	40%
Wildrose	10%
Wildapfel	5%
Brombeere (Wildrose)	5%
Pflanzliste 2	
Baumarten als Hochstämme (2 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe: 18-20 cm, mit Ballen (Cubus ok 8 oder 100-150 cm))	
Eiche	20%
Traubeneiche	20%
Alleebuche	20%
Hainbuche	10%
Schwarzle	5%
Stieleiche	5%
Moorleiche	5%
Pflanzliste 3	
Gehölze (Büchler 2 x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm)	
Johnanneseiche	20%
Gemeiner Schneebühl	20%
Rote Hainbuche	20%
Hainbuche	20%
Feldahorn	20%
Chamaedaphne	20%
Chamaedaphne	20%
Chamaedaphne	20%
Chamaedaphne	20%
Pflanzliste 4	
Kleinblütige Baumarten als Hochstämme (Stammumfang in 1 m Höhe: 18-20 cm, mit Ballen)	
Ebeneiche	20%
Malvenblume	20%
Feldahorn	20%
Hainbuche	20%
Chamaedaphne	20%
Chamaedaphne	20%
Chamaedaphne	20%
Chamaedaphne	20%

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

Mass der baulichen Nutzung

SD Satteldach

30°-45° Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper

0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)

0,8 Geschossflächenzahl (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken im Strassenraum, Standort verschieblich, s. textliche Festsetzungen)

Grünflächen / Bepflanzungen

Ö Öffentliche Grünflächen

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung eines Strassenbaumes (Standort verschieblich, Details s. textliche Festsetzungen)

Anpflanzung eines Gehölzstreifens (Geschlossene, domtragende Hecke, Details s. textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze (Standort verschieblich, Details s. textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsgrößen und der Gemeinde Rommerskirchen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind (s. textl. Festst.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bisherige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (nachrichtliche Übernahme)

Parzellierungsvorschlag (nicht verbindlich)

Zaun (Höhe mindestens 1,2 m über Geländebekante, kein Durchgang, Details s. textliche Festsetzungen)

Muldenzug - Regenrückhaltung (Lage und Ausdehnung veränderbar, Details s. textliche Festsetzungen)

Vorhandener Mischwasserkanal (nachrichtliche Übernahme)

Zeichenerklärung der Katastergrundlage

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Grenze der Grundstücke

Höhenfestpunkt

Grenzpunkt

Baum

Einstiegschacht

Schieber

Zaun

Laterne

Strasseneinrasten

Zahl der Vollgeschosse (Bestand)

Satteldach

Walmdach

Pultdach

Flachdach

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Rommerskirchen hat am 07.09.2000 gemäss § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.10.2000, ersatzlos genehmigt.

Rommerskirchen, den 03.07.2000

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäss § 3 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.10.2000... in der Zeit vom 11.10.2000... bis 11.11.2000... unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äusserung und Erläuterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.10.2000 bis einschliesslich 11.11.2000...

Rommerskirchen, den 03.07.2000

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 11.12.2000... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2000... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2000... bis zum 11.01.2001... einschliesslich, öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 11.12.2000... informiert.

Rommerskirchen, den 03.07.2000

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 11.12.2000... den Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsgrundlage gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rommerskirchen, den 03.07.2000

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan mit der Begründung am 11.12.2000... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung im Planungsausschuss der Gemeinde Rommerskirchen in den üblichen Besprechungen oder auf Vereinbarung einzusehen.

Rommerskirchen, den 03.07.2000

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem genehmigten Zustand des Plangebietes übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung gedächtnisförmig eindeutig ist.

Rommerskirchen, den 07.07.2001

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

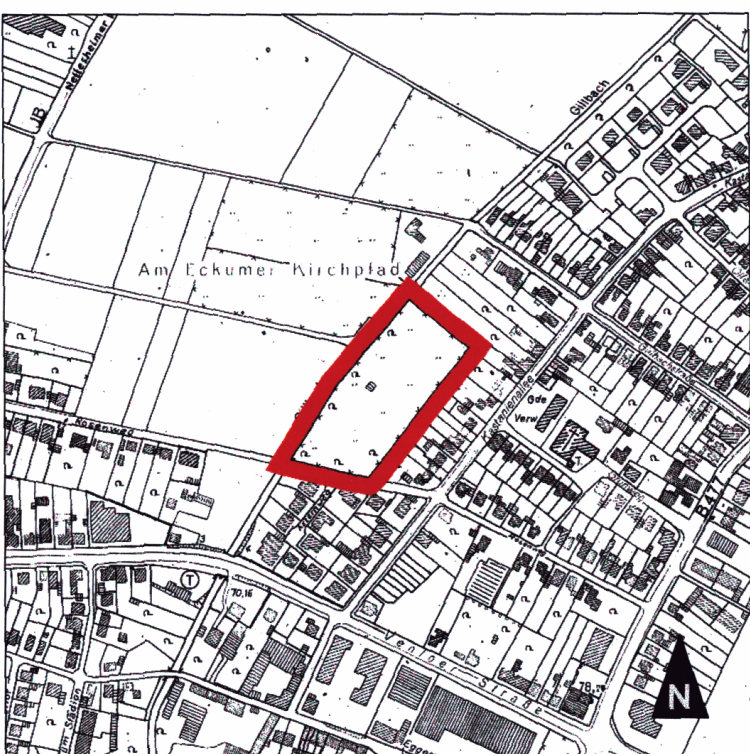
(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

(öffentlich bestellbar, Vermessungs-Ing.)

Lage des Plangebietes



M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000

M 1 : 5000