

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WR-Gebiete (§ 4 BauNVO)

Von den gemäss § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

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 Bezugspunkt für die Ermittlung von Traufhöhen und EG-Fussbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Massgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Strassenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche massgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers gerichtet ist.
- 2.2 Eine Traufhöhe von maximal 6,00 m ist für alle Bereiche des Bebauungsplanes verbindlich. In den Gebieten mit vorgeschriebener, eingeschossiger Bebauung dürfen die Baukörper eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Aussenflächen von Aussenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen.
- 2.3 Das Erdgeschossfussbodenniveau (OKR) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)

Giebelständige Baukörper dürfen in ihrer Breite 8,00 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind 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 Parkplätze (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) innerhalb der Strassenverkehrsfläche kann vom gratisch eingetragenen Standort abweichen, wenn dies durch andere Grundstückszuschnitte, die Lage von Garagenzufahrten oder aus entwässerungstechnischen, bzw. verkehrstechnischen Gründen erforderlich wird (s.a. Abschnitt 6.2 - Begrünung innerhalb der Verkehrsfläche).
- 5.2 Zur Unterhaltung des vorhandenen Mischwasserkanals entlang des Gillbaches ist ein Wartungsweg aus Schotterrasen anzulegen, der dem Verlauf des Kanals folgt. Der Wartungsweg muss über der Kanaltrasse liegen, um eine problemlose Erreichbarkeit der Revisionsöffnungen 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 dreireihige, geschlossene, dornentragende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzung ist mit Arten der Pflanzenliste 1 und den dort angegebenen Prozentanteilen 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 (Auenlandschaft) 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 Muldenzuges kann von der grafisch fixierten Lage abweichen, wenn dies durch abwassertechnische Gründe erforderlich wird. Die Länge des Muldenzuges ist nicht als verbindlich anzusehen. Die Dimensionierung des Muldenzuges hat in Abstimmung mit dem Erfverband zu erfolgen.

6.2 Begrünung Innerhalb der Verkehrsfläche

Auf den festgesetzten Standorten in den Verkehrsflächen sind Einzelbäume aus der Pflanzenliste Nr. 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbaumpflanzungen sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnliches zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Jede Baumpflanzung ist durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern.

Die Darstellung der Baumpflanzungen im Strassenraum, d.h. die tatsächliche Lage eines Einzelbaumes kann von der grafisch eingetragenen Lage abweichen, wenn dies durch andere Grundstückszuschnitte, die Lage von Garagenzufahrten oder aus entwässerungstechnischen, bzw. verkehrstechnischen Gründen erforderlich wird (s.a. Abschnitt 5 - Verkehrsflächen).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zur Aufnahme von Leitungstrassen der Versorgungsträger und zugunsten der Gemeinde Rommerskirchen bestimmt. Aus Wartungsgründen ist dem Versorgungsträger auch 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 soll die Betretbarkeit des Landschaftsschutzgebietes von den privaten Grundstücksflächen aus unterbinden. Stützmauern sind in diesem Bereich nicht zulässig.

9. Lagebedingte Faktoren

Die Eingangsbodenhöhe sowie alle darunter liegenden Öffnungen, wie Lichtschächte, Kellerabgänge, etc. sind über das Mass des Wasserspiegels im Gillbach bei einem einhundertjährigen Ereignis (Hochwasser) zu legen. Im Planungsbereich liegt diese Höhe bei 68,10 m ü NN.

Abgrabungen, Kellerlichtschächte u. ä. deren Oberkante unter diesem Mass liegen sind nicht zulässig.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Niederschlagswasserbeseitigung

- 1.1 Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund soll das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen über ein Kanalsystem (Trennprinzip) mit nachgeschalteter Regenrückhaltung (Muldenzug) in den Gillbach eingeleitet werden (Anschlusszwang).
- 1.2 Eine wasserdurchlässige Ausführung von Strassen oder Stellplätzen ist problematisch, da es aufgrund der geringen Durchlässigkeit zu einem Wassereinstau und damit zu Frostschäden kommen kann. Eine wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen ist nur nach einer Verbesserung des Unterbaus durch Bodenaustausch denkbar.
- 1.3 Bei kleineren und gering belasteten Flächen (wie Terrassen, Zuwegungen usw.) kann das Schadenspotential bei einer Entwässerung „über die Schulter“ bzw. einer wasserdurchlässigen Befestigung als gering angesehen werden. Dabei muss eine kurzzeitige Vernässung in den angrenzenden Flächen bzw. eine Staunässebildung im Oberbau in Kauf genommen werden.

2. Hochwasserabfluss

Der Hochwasserabfluss des Gillbaches wird innerhalb des Plangebietes nicht ausuferungsfrei abgeführt. Nach Auskunft des Erf.-Verbandes liegt der Wasserspiegel im Planungsbereich bei einem extremen Hochwasser (einhundertjähriges Ereignis) bei 68,10 m ü NN (incl. eines Freibordes von 0,50 m). Somit ist es möglich, dass Gartenflächen in Anspruch genommen werden.

3. Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften

- 3.1 Nach Aussage des Kreises bzw. der Bodengutachter liegen keine Daten über eine Bodenbelastung bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen 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 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.

- 3.3 Ein Teil des Plangebietes weist humose Böden auf. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäss wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmässigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

In dem grafisch markierten Bereich („Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind“) sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. Bodenbehandlung

- 4.1 Aufgrund der Landwirtschaftlichen Vornutzung als Weideland ist von einer natürlichen Lagerung und Ausbildung der Bodenhorizonte auszugehen. Der Boden kann folglich als naturnah und schützenswert bezeichnet werden.
- 4.2 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.
- 4.3 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

5. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax 02206/80517) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Gründungsanforderungen

Im Bereich des Bebauungsplanes beginnt lt. Baugrundgutachten in ca. 0,40 m Tiefe unter Geländeoberfläche eine Schicht aus Löss / Lösslehm, die bis in ca. 6,00 m unter Geländeoberfläche reicht. Der Löss / Lösslehm weist eine mittlere, aber relativ rasch wechselnde Tragfähigkeit auf (s. auch unter „Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften“, Punkt 3.3).

7. Grundwasserstand

Der Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit in Zusammenhang mit dem Braunkohletagebau auf etwa 58,00 m ü. NN abgesenkt. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen lag der Grundwasserstand bei 61,00 m ü. NN. Langfristig muss mit einem entsprechenden Anstieg des Grundwassers erst nach Einstellen der Sumpfungsmaßnahmen gerechnet werden.

8. Geländehöhen / geplante Höhen

Aus entwässerungstechnischen Gründen liegt die geplante Strasse stellenweise bis zu 1,00 m über dem derzeitigen Gelände. Einzelheiten hierzu sind dem Strassenausbauplan zu entnehmen.

9. Hinweis zu Bepflanzung und Pflegemaßnahmen

Die Bepflanzungen dürfen eventuelle Pflegearbeiten des Bachlaufes bzw. des Muldenzuges (Regenrückhaltung) nicht behindern. Der unmittelbare Muldenbereich darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

C PFLANZENLISTEN

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

Pflanzenliste 1

Heckensträucher (dornentragend)

(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 80-100 cm bzw. 100-150 cm)

Schlehe	20%
Weissdorn	20%
Hundsrose (Rosa canina)	40%
Wildbirne	10%
Wildapfel	5%
Brombeere (Wildform)	5%

Pflanzenliste 2

Baumarten als Hochstämme

(2 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe: 18-20 cm, mit Ballen (Grösse ok 8 oder 100-150 cm))

Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Hainbuche
Schwarzerle
Silberweide
Moorbirke

Pflanzenliste 3

Gehölze

(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm)

Johannisbeeren
Gemainer Schneeball
Roter Hartriegel
Haselnuss
Feldahorn
Faulbaum
Ohrweide
Saalweide
Grauweide
Korbweide

Pflanzenliste 4

Kleinkronige Baumarten als Hochstämme

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

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