

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 27 „Eckumer Kirchpfad“

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen. Maßgeblich ist der auf der Planzeichnung aufgeführte Text.

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA § 4 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet MI §6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 [Gartenbaubetriebe], Nr. 7 [Tankstellen], Nr 8 und (3) [Vergnügungsstätten] werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3 Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen 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 Hauptkörpers gerichtet ist.

2.4 In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen ist eine II-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,50 m zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Häusern gesichert ist.

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

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte sind zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm bündig

zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.

- 3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

4 Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Grenzt in Grundstück mit mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so darf eine Garage auch zwischen der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Streifen von nicht weniger als 0,75 m Breite dauerhaft mit Gehölzen begrünt wird. Als seitliche Baugrenzen gelten die schmalen Seiten der von Baugrenzen umschlossenen Fläche des jeweiligen Baugebiets.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmenfläche A

- a) Die Anlage eines Rad- und Fußweges ist ausschließlich in einem Abstand von mindestens 30m vom Ufer des Gillbaches zulässig. Dabei sind Wegebreiten von höchstens 3m sowie die Ausführung allein in wasser- gebundener Wegedecke zulässig.
- b) Auf einer Breite von mindestens 5m und höchstens 10m sind rechts und links des Weges Rasenflächen durch Ansaat mit mindestens 15g/m² der RSM 2.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland durch Ansaat mit mindestens 30g/m² der RSM 7.1.2 anzulegen und entweder durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Oktober oder durch Beweidung mit höchstens 1GVE/ha unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Grünlandflächen muss mindestens 5.000 m² betragen.
- d) Auf den anzulegenden Rasen- und Wiesenflächen sind die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sowie zusätzlich 25 Bäume aus der Artenliste "Bäume" unter Punkt 7 mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Maßnahmenfläche B

Die Fläche B ist der Entwicklung naturnaher Strukturen am Gillbach vorzubehalten.

- a) Entlang der Ufer ist ausschließlich die Pflanzung von Bäumen aus der Artenliste "Ufergehölze" unter Punkt 7 zulässig.
- b) Auf einer Breite von mindestens 5m entlang des Bachufers sind durch Zulassen der natürlichen Sukzession Staudensäume zu entwickeln und durch Mahd in Abständen

von mindestens 3 und höchstens 5 Jahren unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten.

- c) Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland durch Ansaat mit mindestens 30g/m² der RSM 7.1.2 anzulegen und entweder durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Oktober oder durch Beweidung mit höchstens 1 GVE/ha unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten.

5.3 Maßnahmenfläche C

Auf der mit C bezeichneten Fläche ist in den nicht von Bauten für das RRB eingenommenen Bereichen ein Feldgehölz anzulegen. Pro m² angefangene Fläche ist eine Pflanze aus der Pflanzenliste "Bäume und Sträucher RRB" unter Punkt 7 mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 100/150 für Bäume und mindestens der Qualität Str. 2xv. 60/100 für Sträucher zu pflanzen.

- 5.4 Die Sohle und die Böschungen des geplanten RRB sind mit der RSM 7.3.1 einzusäen und durch höchstens zweimaligen Schnitt pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Die Freiflächen zwischen Beckenoberkante und Zaunanlage sind mit der RSM 7.1.2 einzusäen und durch einmalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen. Die nicht von Bauten für das RRB eingenommenen Bereiche der Versorgungsfläche außerhalb der Zaunanlage sind wie unter Punkt 3 beschrieben mit einem Feldgehölz zu bepflanzen.

5.5 Maßnahmenfläche D

- a) Auf der Maßnahmenfläche D ist extensives Grünland durch Ansaat mit mindestens 30g/m² der RSM 7.1.2 anzulegen und entweder durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Oktober oder durch Beweidung mit höchstens 1GVE/ha unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten.
- b) Auf der anzulegenden Wiesenfläche sind 10 Bäume aus der Artenliste "Bäume" unter Punkt 7 mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.6 Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

5.7 Pflanzenlisten

Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Quercus robur - Stieleiche
Fagus sylvatica - Rotbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Fraxinus excelsior - Esche	Tilia cordata - Winterlinde
Populus tremula - Zitterpappel	Ulmus laevis - Flatterulme
Prunus avium - Süßkirsche	Ulmus minor - Feldulme

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk´ - Feldahorn	Platanus x hispanica - Platane Pyrus calleryana `Chanticleer´
---	--

Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmstedt´ - Spitzahorn	- Stadt-Birne
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Pyrus communis `Beech Hill´ - Wildbirne
Betula pendula - Sandbirke	Quercus cerris - Zerreiche
Carpinus betulus `Fastigiata´ - Pyramiden-Hainbuche	Quercus palustris - Sumpfeiche
Crataegus monogyna `Stricta´ - Säulen-Dorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´ - Esche	Quercus robur `Fastigiata´ - Säuleneiche
Gingko biloba - Fächerbaum	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
	Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´ - Winterlinde

Ufergehölze

Alnus glutinosa - Schwarzerle	Salix fragilis - Bruchweide
Fraxinus excelsior - Esche	Salix purpurea - Purpurweide
Salix alba - Weißweide	Salix viminalis - Korbweide

Bäume und Sträucher RRB

Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus avium - Vogelkirsche
Corylus avellana - Hasel	Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Hartriegel	Pyrus communis - Wildbirne
Crataegus monogyna - Weißdorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Quercus robur - Stieleiche
Fagus sylvatica - Rotbuche	Rosa canina - Hundsrose
Fraxinus excelsior - Esche	Salix caprea - Salweide
Malus sylvestris - Wildapfel	Tilia cordata - Winterlinde
	Ulmus carpiniifolia – Feldulme

6 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten 30 Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" unter Punkt 4.7 auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 7.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Außen-bauteile von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Toiletten und Bädern sowie Hausarbeitsräumen so auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{wres} = 40$ dB für den Lärmpegelbereich IV, $R'_{wres} = 35$ dB für den Lärmpegelbereich III bzw. $R'_{wres} = 30$ für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erreicht wird.

- 7.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass Lärmbelastung eines Gebäudes oder einzelne Gebäudeseiten auf Grund der Lage zur Schallquelle die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- bzw. Wohngebiete nicht überschreitet, kann auf den Nachweis passiver Maßnahmen verzichtet werden.

8 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

- 8.1 Allgemeines Wohngebiet nördlich des Rosenweges

Maßnahmenfläche A

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Grünfläche A werden den Baugrundstücken innerhalb dieses Baugebietes zugeordnet.

Der Biotopwertüberschuss wird den Grundstücken innerhalb von geplanten Bauflächen, die durch den Rahmenplan Nettlesheimer Weg abgedeckt sind, zugeordnet.

- 8.2 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet südlich des Rosenweges

Maßnahmenfläche D

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche D werden den Baugrundstücken innerhalb dieser Baugebiete zugeordnet.

Der Biotopwertüberschuss wird den Grundstücken innerhalb von geplanten Bauflächen, die durch den Rahmenplan Nettlesheimer Weg abgedeckt sind, zugeordnet.

- 8.3 Maßnahmenfläche C

Der Biotopwertüberschuss innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenfläche C und der Versorgungsfläche RRB wird zur Kompensation dem Eingriff durch die Sanierungsmaßnahme Hauptsammler Steinbrink zugeordnet.

- 8.4 Maßnahmenflächen B

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen B werden in anderen Bebauungsplänen zu bestimmenden Eingriffen zugeordnet.

9 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB

In Teilen des Plangebietes sind humose Böden vorhanden. Humose 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. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zu-

lässige Belastungen des Baugrundes", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

II Hinweise

§ 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 Bodenbelastung

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

4 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt für das Plangebiet eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW (Gestaltungssatzung) zu erlassen. Auf die wesentlichen sachlichen Inhalte der Satzung wird im nachfolgenden hingewiesen, ohne dass diese Bestimmungen Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes werden.

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach, Pultdach mit versetzten Satteldachflächen und Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Sattel- und Pultdächer auf 35 bis 45 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten in mehr als einer Ebene angeordnet, so darf die Länge aller Dachaufbauten insgesamt 65 % der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante von Werbeanlagen ist die im Plan bezeichnete Traufhöhe. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen dürfen weder blinkend noch farblich wechselnd betrieben werden.