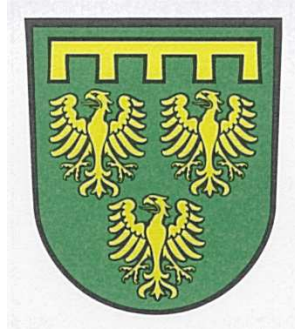


GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen 27 "Am Eckumer Kirchpfad" 1. vereinfachte Änderung

Entwurfsbegründung

Stand: Satzung, Januar 2006

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	2
1.4	Umweltbericht.....	2
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.3	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	4
2.4	Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	5
2.5	Bodendenkmalpflege	5
2.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
2.7	Altablagerungen und Altlasten	6
2.8	Kampfmittel	6
2.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
2.10	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	6
Anhang 1:	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Schaffung neuen Planungsrechtes durch den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 "Am Eckumer Kirchpfad", sollen rund 2,7 ha große Wohnbauflächen auf im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen befindlichen Grundstücksflächen realisiert werden.

Im nordwestlichen Teil dieses Baugebietes entstehen durch die Erschließungskonzeption Baugrundstücke, die durch eine lang gezogene Kurve einen ungewöhnlichen Grundstückszuschnitt erhalten.

Grundsätzlich kann sich hier durch eine entsprechende Architektur eine interessante städtebauliche Situation ergeben, in dem sich die Kurvensituation in den Hochbauten widerspiegelt. Dies setzt jedoch eine Planung voraus, die über mehrere Grundstücke zugleich erstellt wird. Dem könnte die bisher in der Gemeinde betriebene Vermarktung einzelner Baugrundstücke an den Endkunden widersprechen. Die gewünschte städtebauliche Idee könnte möglicherweise nicht in der gewünschten Art und Weise realisiert werden. Zudem gestaltet sich die alleinige Vermarktung von Grundstücken für Doppelhäuser oder auch Reihenhaushausgruppen als schwierig. Zumindest ist damit ein hoher Koordinierungsaufwand zwischen den einzelnen Bauherren verbunden in dem die Bauverwaltung vermittelnd tätig sein muss, um zu einer Lösung zu kommen.

Die Vermarktung über einen Bauträger auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtlösung kann hier zu den gewünschten Ergebnissen führen. Es ist daher beabsichtigt eine ca. 1.520 m² große Grundstücksfläche im Kurvenbereich der erschließenden Hauptsammelstraße durch eine Bauträgerfirma mit acht Reihenhäusern zu bebauen. Der von einer interessierten Bauträgerfirma vorgelegte Entwurf wurde von der Verwaltung geprüft und als geeignet erachtet, die gegebene Erschließungssituation aufzunehmen und den hier gewünschten städtebaulichen Akzent zu setzen.

Nach den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die geplante Bebauung innerhalb der offenen Bauweise – die Länge der Hausformen darf höchsten 50 m betragen – jedoch nicht realisierbar. Auch wird aufgrund der nunmehr geplanten relativ kleinen Grundstückszuschnitte die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geringfügig überschritten. Die Realisierung der geplanten Reihenhausbauung setzt daher eine Anpassung des Bebauungsplanes "Am Eckumer Kirchpfad" an die Objektplanung voraus. Da die Grundzüge der Planung von dieser Angleichung nicht berührt werden erfolgt die Änderung gemäß § 13 BauGB.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt nordöstlich der Ortslage Rommerskirchen und westlich der Ortslage Eckum. Es wird im Süden begrenzt durch die "Venloer Straße" (B 59), im Westen durch Ackerflächen, im Norden mit dem Wirtschaftsweg als Verlängerung der "Gillbachstraße" und im Osten mit dem Gillbach.

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung liegt im Nordwesten dieses Baugebietes und umfasst das Grundstück:

Gemarkung Rommerskirchen, Flur 35
Flurstück Nr.: 248 teilweise.

1.3 Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben bedingen sich prinzipiell durch die Inhalte der Rahmenplanung 1994 - auf dessen Grundlage der Flächennutzungsplan geändert wurde - und deren Fortschreibung 2001 "Am Nettesheimer Weg"¹. Die aktualisierte Rahmenplanung sieht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung von Wohnbauflächen vor.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Entsprechung zur Rahmenplanung 1994 Wohnbauflächen dar.

1.4 Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

¹ Gemeinde Rommerskirchen, Rahmenplan Nettesheimer Weg – Fortschreibung 2001, Jan. 02

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Eckumer Kirchpfad" werden am neuen östlichen Ortsrand von Rommerskirchen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Da hier am neuen Ortsrand die Entwicklung eines relativ homogenen Ortsbildes gewünscht ist, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die durch ihre Bauart oder ihre Flächenintensität auffällig sein könnten, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Überdies ist für die Errichtung derartiger Nutzungen an dieser Stelle keine Notwendigkeit gegeben.

Mit der 1. vereinfachten Änderung werden die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit eröffnen, verschiedene Bauformen im neuen Siedlungsbereich realisieren zu können. Gleichzeitig sollen sich die künftigen Baukörper in die bestehenden Bebauungsstrukturen und in das örtliche Landschaftsbild einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Das Allgemeine Wohngebiet im Baugebiet "Am Eckumer Kirchpfad" erhält grundsätzlich eine GRZ von 0,4. Insgesamt lassen die zur GRZ getroffenen Festsetzungen innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten vorgeschlagenen Parzellierungen durchaus die Realisierung von größeren Baukubaturen zu, auch wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf auf schmaler parzellierten Grundstücken siedlungsverdichtende Bauformen wie Hausgruppen zu errichten.

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.

Im Kurvenbereich der Hauptsammelstraße soll durch eine geschlossene Bebauungsform der Straßenraum ansprechend gestaltet und ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Von den nunmehr geplanten acht Baugrundstücken weisen sechs Größenordnungen von ca. 165 m² auf. Die derzeit geplanten Gebäudegrundrisse sind ca. 73 m² groß. Damit errechnet sich eine GRZ von 0,44. Die GRZ wird daher für diesen Teilbereich der verdichteten Bebauung auf 0,5 festgesetzt. Die erforderliche Garage soll im Haus integriert werden, mit vorgesehmem Stellplatz im Vorgartenbereich. Diese Stellplatzfläche bzw. die erforderliche Zufahrt zur Garage und auch das Anlegen einer Terrasse soll durch eine knapp bemessene GRZ jedoch nicht verhindert werden. Nach den Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen durch die oben benannten Anlagen ermöglicht ist.

Auf die insgesamt ca. 1.520 m² großen Grundstücksflächen verteilt wird jedoch eine GRZ von 0,4 nicht überschritten: $8 \cdot 73 \text{ m}^2 \cdot 100 / 1.520 \text{ m}^2 = 0,38$. Hierdurch kann die Überschreitung der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet als ausgeglichen angesehen werden.

Als zweite Bestimmungsgröße für das Maß der Nutzung wird die zulässige Geschossfläche der Vollgeschosse durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im WA-Gebiet mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss wird die GFZ gleich der GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Reihenhausbauung ist die GFZ mit 0,9 bestimmt. Hierdurch kann der Erdgeschossgrundriss im zweiten Vollgeschoss nochmals deckungsgleich gebaut werden, so dass in den beiden zulässigen Vollgeschossen Geschossflächen von insgesamt ca. 146 m² entstehen können.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch Heranrücken mehrgeschossiger Baukörper zu beeinträchtigen. Im gesamten WA-Gebiet des Baugebietes soll eine zweigeschossige Bauweise lediglich als Ausnahme zulässig sein, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Gebäuden gesichert ist. Diese Festsetzung soll eine über größere Abschnitte hinweg einheitliche Höhenentwicklung absichern, ohne die Bauform ausschließlich auf eingeschossige Gebäude zu beschränken oder eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorzuschreiben. Für die Bebauung im Kurvenbereich der Erschließungsstraße wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit II festgesetzt. Mit dem Bau von zwei Vollgeschossen können sowohl die Rundung des Straßenraumes als auch die Fassaden der Reihenhäuser positiv betont werden.

Die entsprechend der Geschossigkeit festgesetzten Traufhöhen von 4,50 bzw. 6,50 m sind ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Zusammen mit einem geneigten Dach ermöglicht dies im Regelfall die Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse durch ausgebaute Dachgeschosse.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im gesamten Baugebiet "Am Eckumer Kirchpfad" sind in der Regel in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist für das Wohngebiet durch die hintere Baugrenze in der Regel mit 12 bis 14 m festgesetzt. Generell ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, sowohl freistehende als auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude zu errichten, wenn eine entsprechende Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gegeben ist.

Auf der Gesamtlänge des Kurvenbereiches der Erschließungsstraße soll eine Reihenhausbauung mit acht Häusern gebaut werden. Die Realisierung von solch einer Reihenhausbauung ist innerhalb der offenen Bauweise nicht möglich. Daher wird mit der vereinfachten Änderung für den entsprechenden Teilbereich festgesetzt, dass nur Hausgruppen bis zu einer Länge von 71 m zulässig sind. Die nach der BauNVO bestimmte 50 m-Regelung ist damit aufgehoben. Der Abstand des Baufensters zur öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich

der im Süden angrenzenden Anliegerstraße auf 2 m reduziert, da ansonsten eine Realisierung der geplanten Hausgruppe nicht möglich ist. Aufgrund der hier geplanten besonderen Bauform ist dieser reduzierte Abstand zur Erschließungsstraße als verträglich anzusehen.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um nicht mehr als 1,50 m auf einer Länge von bis zu 10 m sowie durch Terrassen soll im Sinne des § 23 (3) BauNVO grundsätzlich zulässig sein.

2.4 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Diese Festsetzung ist getroffen, da die technische Planung des Tiefbaus (notwendige Höhen des Kanals) eine Erhöhung des Straßenbaukörpers gegenüber dem Bestandsgelände erfordert. Das Gelände der nicht überbaubaren Flächen soll durch entsprechende Aufschüttungen an die Höhenlage der Straße angepasst werden. Mit der getroffenen Festsetzung, dass die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von + / - 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen sind soll dies definitiv klargestellt werden.

Mit der zwingenden Festsetzung der Geländehöhe für die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig erreicht, dass es keine Nachbargrundstücke mit gravierenden Unterschiede in den Geländehöhen geben wird, so dass größere erforderliche Abstandsflächen (nach § 6 der Landesbauordnung NRW, LBO) zwischen Gebäuden bzw. zwischen den Aufschüttungen der einzelnen Grundstücke vermieden werden können.

Die getroffenen Festsetzungen bleiben auch mit der 1. vereinfachten Veränderung unverändert.

2.5 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes wurde eine von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragte archäologische Prospektion am 05.04.2004 abgeschlossen. Dabei wurde der im Rahmen der zunächst durchgeführten Sachstandsermittlung nachgewiesene römische Siedlungsplatz im Ganzen untersucht. Etwasige Bedenken des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege zur Bebauung der betroffenen Flächen konnten ausgeräumt und die Fläche zur Bebauung frei gegeben werden.

Grundsätzlich sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erd-geschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung, dass Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken in vollständig bodenversiegelnden Ausführungen unzulässig sind, ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden; Natur und Landschaft sind generell für Baugrundstücke, auf welche sich die vereinfachte Änderung ausschließlich bezieht, nicht getroffen.

2.7 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

2.8 Kampfmittel

Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Nettesheimer Weg Süd" die Empfehlung, dass vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind dann - wie auch das Baugelände - mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

2.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Änderungen an der Erschließungsstruktur bzw. zusätzliche Verkehrsflächen werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Auch haben die Änderungen auf das Hauptver- und -entsorgungssystem keinerlei Auswirkungen.

2.10 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Eckumer Kirchpfad" wurde nach der Methode zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der LANDESREGIERUNG NRW 1996 ermittelt.

Die Bilanzierung hat zum Ergebnis, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen werden kann (siehe hierzu Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan²). Durch die Maßnahmen in der Gillbachau ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von insgesamt 10.720 Punkten, der zur Kompensation von noch nicht näher bestimmten Eingriffen durch die Gemeinde Rommerskirchen genutzt werden kann.

Mit der 1. vereinfachten Veränderung wird in einem Teilbereich für eine geplante Reihenhaisbebauung die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Dies ist erforderlich um eine sachgerechte Ermittlung der GRZ für das einzelne Baugrundstück zu gewährleisten. Die Reihenhäuser sollen jedoch durch die Hand eines Bauträgers realisiert bzw. vermarktet werden. Die Grundstücksfläche der insgesamt acht Baugrundstücke bemisst sich auf ca. 1.520 m². Bebaut wird diese Fläche mit 8 (Häuser)*73 m² (Grundriss) = 584 m². Es errechnet sich auf die Gesamtfläche des Hausgruppenareals faktisch eine GRZ von 0,38. Von einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft ist infolgedessen der 1. vereinfachten Änderung nicht auszugehen.

² Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad", Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Meckenheim, Januar 2003.

Anhang 1: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

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.

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. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um nicht mehr als 1,50 m auf einer Länge von bis zu 10 m sowie durch Terrassen ist zulässig.

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 ist 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 Zufahrtsseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Grenzt ein 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

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

6 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 (1a) BauGB

Allgemeines Wohngebiet nördlich des Rosenweges

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad" festgesetzten öffentlichen Grünfläche A werden den Baugrundstücken innerhalb dieses Baugebietes zugeordnet.

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

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.