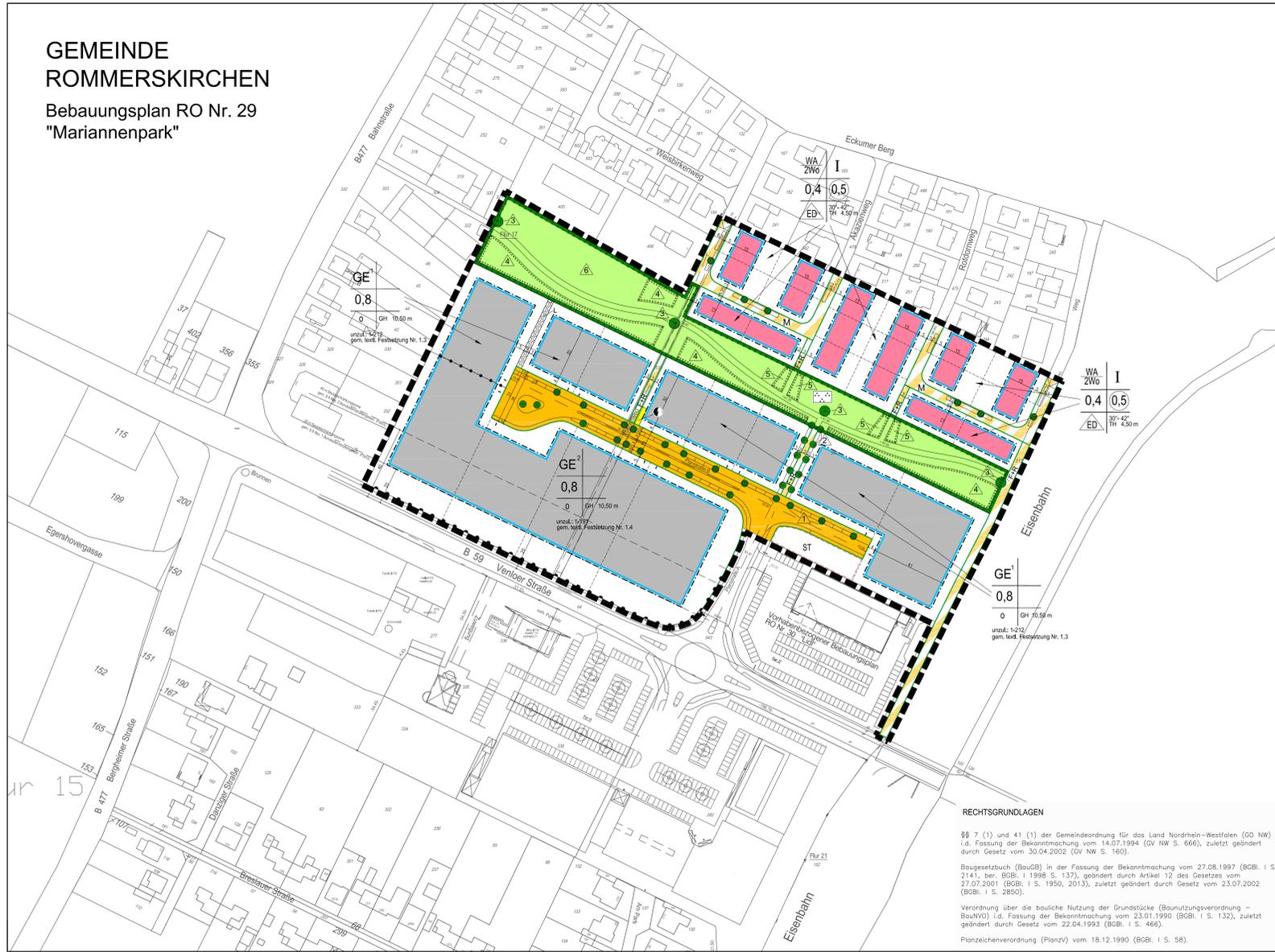


**GEMEINDE  
ROMMERSKIRCHEN**  
Bebauungsplan RO Nr. 29  
"Mariannenpark"



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGG: I 1998 S. 137, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
Planzeichenvorordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGR. I S. 58).

Verfahrensvermerke		
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzielverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGR. I S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat am 08.07.2004 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGG: I/1998 S. 137) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 aufzustellen.	Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat am 30.06.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Entwurf der Bebauungspläne Nr. 29 mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Bornheim, den .....	Rommerskirchen, den .....	Rommerskirchen, den .....
.....	.....	.....
Öffentl. best. Verm. Ing.	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Dieser Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 hat mit Begründung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 28.07.2005 bis 29.08.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat am 29.09.2005 nach § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ GV NRW 2023) diesen Bebauungsplan Nr. 29 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 29 in Kraft getreten.
Rommerskirchen, den .....	Rommerskirchen, den .....	Rommerskirchen, den .....
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

**Planzeichen nach PlanzV 90**

Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO

- WA ZW** Allgemeine Wohngebiete (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2 und 4)
- GE** Gewerbegebiete (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß  
10,50m
- TH Traufhöhe als Höchstmaß  
4,50m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M Mischverkehrsfläche
- F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 Abs. 6 BauGB

- Verorgungsfläche, Zweckbestimmung Trafostation

Grünflächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)

- Anpflanzen von Bäumen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)

- Zuordnung der Pflanzmaßnahmen

- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

- L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

- 35-42° Dachneigung

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- Flur 17 Flurnummer
- Flurgrenze
- 544 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bemessung von Abständen
- Auffellung von Verkehrsflächen: Fahrbahnen, Parkplätze, Gehwege (hinweisliche Darstellung)

**II. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten  
gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete GE<sup>1-2</sup> / Vergnügungsstätten  
In den GE<sup>1-2</sup> Gebieten sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet GE<sup>1</sup> / Betriebswohnungen  
Pro Grundstück ist maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gewerbegebiet GE<sup>2</sup>  
Nicht zugelassen sind die unter den Nummern 1–212 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die unter den Nummern 192–212 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zugelassenen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emission kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

1.4 Gewerbegebiet GE<sup>2</sup>  
Nicht zugelassen sind die unter den Nummern 1–191 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die unter den Nummern 154–191 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zugelassenen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emission kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

2. Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten  
gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für spezielle Zwecke, von denen Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
gem. § 9 (1), Nr. 4 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden  
gem. § 9 (1), Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

5. Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB

In den GE<sup>1-2</sup> Gebieten ist pro Betriebsgrundstück nur ein Anschluss d.h. Ein- und Ausfahrt, an die öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von max. 7,50 m zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Maßnahme  $\Delta$  :  
Zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes bzw. der Erschließungsstraße sind beidseitig der Straße insgesamt 21 Einzelbäume zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen, auf die Lage von Ver- und Entsorgungsteilungen ist zu achten. Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm Art: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Maßnahme  $\Delta$  :  
Zur Begrünung des Fuß- und Radweges sind beidseitig 10 Einzelbäume (als Alleebäume ca. 9 m, Breite des Pflanzstreifens 2,00 m) zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen, auf die Lage von Ver- und Entsorgungsteilungen ist zu achten. Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm Art: Quercus robur (Stieleiche)

Maßnahme  $\Delta$  :  
Zur inneren Strukturierung der öffentlichen Grünfläche sind 4 Einzelbäume zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen, auf die Lage von Ver- und Entsorgungsteilungen ist zu achten. Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm Art: Stieleiche

- Bäume: Sandbirke, Holmbuche, Esche, Eiche, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde
- Sträucher: Feldahorn, Sandbirke, Holmbuche, Vogeleiche, Traubeneiche, Stieleiche, Sal-Weide, Eberesche

Maßnahme  $\Delta$  :  
Die mit der Nr.  $\Delta$  gekennzeichneten Flächen (Breite 5–20 m) sind mehrreihig mit Bäumen (Anteil 50 %) und Sträuchern (Anteil 50 %) zu bepflanzen. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel "Heckenartige Pflanzung/Gehölzstreifen" zu pflegen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

- Bäume: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125–150 cm Arten: Acer campestre, Betula pendula, Corylus avellana, Prunus avium, Prunus padus, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aucuparia
- Sträucher: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60–100 cm Arten: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Frangula alnus, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra

Maßnahme  $\Delta$  :  
Die mit der Nr.  $\Delta$  gekennzeichneten Flächen (Breite 5–8 m) sind dreireihig mit Bäumen (Anteil 10 %) und Sträuchern (Anteil 90 %) zu bepflanzen. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel "Heckenartige Pflanzung/Gehölzstreifen" zu pflegen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

- Bäume: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125–150 cm Arten: Acer campestre, Betula pendula, Corylus avellana, Prunus avium, Prunus padus, Quercus robur
- Sträucher: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60–100 cm Arten: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Frangula alnus, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra

Maßnahme  $\Delta$  :  
Die mit Maßnahme  $\Delta$  gekennzeichnete Fläche ist zu einer standortgerechten, extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Mähre erfolgt max. zweimal jährlich. Eine Düngung ist nicht gestattet.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme  $\Delta$  :  
Die mit Maßnahme  $\Delta$  gekennzeichnete Fläche ist zu einer standortgerechten, extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Mähre erfolgt max. zweimal jährlich. Eine Düngung ist nicht gestattet.

8. Höhenlage baulicher Anlagen  
gem. § 9 Abs. 2

Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) darf max. 0,50 m über der in der Mittelachse des Grundstücks gemessenen oder geplanten Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen.

**IV. Hinweise**

1. Bauliche Anlagen längs der B 59 (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

- 1.1 Längs der B 59 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Bauanmeldungen bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau, Niederlassung Mönchengladbach, wenn bauliche Anlagen in einem Abstand von 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- 1.2 In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn der B 59 (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG), sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 59 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. b) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur B 59 nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

2. Bodendenkmäler  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Ausgleichsflächen  
Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden. Es werden dem Vorhaben externe Kompensationsflächen (Ersatzmaßnahmen) im Umfang von 34,162 Wertpunkten zugeordnet. Der externe Ausgleich erfolgt über den Ausgleichspool der Gemeinde Rommerskirchen auf der Ausgleichsfläche Nr. Ho 4.

4. Grundwasserstände  
Die Grundwasserstände im Planbereich wurden mit ca. 41,5 – 42,0 m über NN gemessen, bevor der Braunkohlenabbau den Raum Rommerskirchen erreichte.

5. Oberboden  
Aufgrund der Vorbelastung des Oberbodens mit den Schwermetallen Blei und Cadmium aus dem Produktionsprozess der südwestlich benachbarten Metallhütte, ist ausgekletterter Oberboden vorsorglich innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Umfeld zu verorten. Bei Verbringung des Oberbodens aus dem Plangebiet heraus, ist vorab die Genehmigung des Rhein-Kreises Neuss einzuholen. Die Bestimmungen der Bundesbodenschutzverordnung BbodSchV sind zu beachten.

6. Kampfmittelräumdienst  
Die Luftbläsausrüstung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund 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 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle umgehend den Kampfmittelräumdienst benachrichtigen. Sollen die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst vorab ein Bericht zur Verfügung zu stellen.

7. Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West  
Sofort bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäude oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine erneute Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtdirekte in Düsseldorf durchzuführen.

8. Hinweis der Deutschen Telekom AG, T-Com  
Innerhalb der 20 m – Baubeschränkungszone entlang der B 59 Venloer Straße befindet sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Es ist sicherzustellen, dass notwendige Unterhaltungsarbeiten durch Zugang zu den Grundstücksflächen jederzeit möglich sind.

**GEMEINDE  
ROMMERSKIRCHEN**  
Bebauungsplan RO Nr. 29  
"Mariannenpark"

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

