



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.		
Bornheim, den	Rommerskirchen, den	Rommerskirchen, den
.....		
Öffentl. best. Verm. Ing.	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Dieser Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. RO 30 hat mit Begründung nach § 12 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat am nach § 12 in Verbindung mit § 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/ SGV NRW 2023) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. RO 30 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist nach § 12 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. RO 30 in Kraft getreten.
Rommerskirchen, den	Rommerskirchen, den	Rommerskirchen, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

I. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der Nutzung

Lebensmittel-Einzelhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 699 m²

Maß der baulichen Nutzung

- I
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- OK max. 93,40 m
- maximale Höhe der baulichen Anlage in m ü. NN
-
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

-
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
-
- Straßenbegrenzungslinie
-
- Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
-
- Ein- und Ausfahrtbereich
-
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

-
- private Grünfläche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 543)
-
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 543, 544)
-
- zu pflanzender Baum (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 543, 544, 545)

Sonstige Festsetzungen

-
- Stellplatzanlage
-
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen

-
- geplantes Gebäude (Dachaufsicht)
- 543
- Flurstücksnummern
-
- Geländehöhen ü. NN
-
- unterirdischer Regenwasserspeicher oder Versickerungsmulde
-
- Hinweis auf textliche Festsetzungen
-
- vorhandener Baum

II. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Sortimentstruktur

Auf der max. zulässigen Verkaufsfläche von 699 m² sind auf max. 80 % der Verkaufsfläche ausschließlich nachfolgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Lebensmittel und Getränke,
- Drogerie- und Kosmetikwaren.

Auf max. 20 % der Verkaufsfläche dürfen Randsortimente (z.B. nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel) angeboten werden.

2. Festsetzungen zur Grünordnung

-
- Stellplatzbegrünung
- Innerhalb der Stellplatzfläche sind gem. der zeichnerischen Festsetzung 4 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Art: Acer campestre Elsrjik (Feld-Ahorn Elsrjik)
Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm.
-
- Baumpflanzung
- Zum räumlichen Abschluss des Gebietes nach Norden sind gem. der zeichnerischen Festsetzung 4 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Art: Acer campestre (Feld-Ahorn)
Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm.
-
- Straßenbegrünung
- Zur Begrünung der Planstraße sind gem. der zeichnerischen Festsetzung beidseitig je 5 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Art: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm.
-
- Heckenpflanzung
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende 1-reihige Hecke aus kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und gem. dem Entwicklungsziel zu pflegen.
Es sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume:
Qualitäten: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125–150 cm
Arten:
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Qualitäten: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60–100 cm
Arten:
Cornus sanguinea Hartliegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Salix aurita Ohrchenweide
Sambucus nigra Holunder
-
- Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen.
- Auf der mit gekennzeichneten Fläche sind Rasenflächen anzulegen.
Auf der mit gekennzeichneten Fläche sind bodendeckende Gehölze (Höhe bis 1,00 m, u. a. Galenaster in Sorten, Patenilla in Sorten, Salix purpurea Nana, Symphoricarpos in Sorten) und einzelne Solitärsträucher (Höhe bis 3,00 m, u. a. Amelanchier lamarkii, Cornus mas, Kalkwiltzie amabilis, Weigela florida) zu pflanzen.
Auf der mit gekennzeichneten Fläche sind bodendeckende Gehölze (Höhe bis 0,50 m, u. a. Geranium in Sorten) zu pflanzen.

III. 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.
- 1.2 In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 59 (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),
a) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden. Es werden dem Vorhaben externe Kompensationsflächen (Ersatzmaßnahmen) zugeordnet.
Der externe Ausgleich erfolgt über den Ausgleichspool der Gemeinde Rommerskirchen auf der Ausgleichsfläche Nr. 1.5 A. Dies ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Knechtsteden Bruch, entlang des Stommeler Baches – Gemarkung Frixheim – Anstel, Flur 18, Flurstück 27. Nach derzeitigem Stand verfügt diese Ausgleichsfläche noch über ein Aufwertungspotential von 42,482 Punkten, so dass dort der erforderliche Ausgleich in Höhe von 5,991 Wertpunkten abgedeckt werden kann.
Die Zuordnung erfolgt über städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Rommerskirchen.

4. Grundwasserstände

Die Grundwasserstände im Planbereich wurden mit ca. 68 m über NN gemessen, bevor der Braunkohlentagebau 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 ausgekoffter Oberboden vorrangig innerhalb des Plangebiets bzw. im direkten Umfeld zu verwerten.
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 Luftbildauswertung 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 120mm 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 zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst vorab ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

7. Gutachten und Fachplanung

- Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören folgende Gutachten und Fachplanungen, die bei der Gemeinde Rommerskirchen eingesehen werden können:
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Grünkonzept Coesfeld vom Oktober 2004
 - Bodengutachten für das Bauvorhaben Neubau einer Lidl – Filiale in Rommerskirchen, Dr. Tillmanns & Partner Bergheim vom 18. August 2004

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. BGBl. 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).

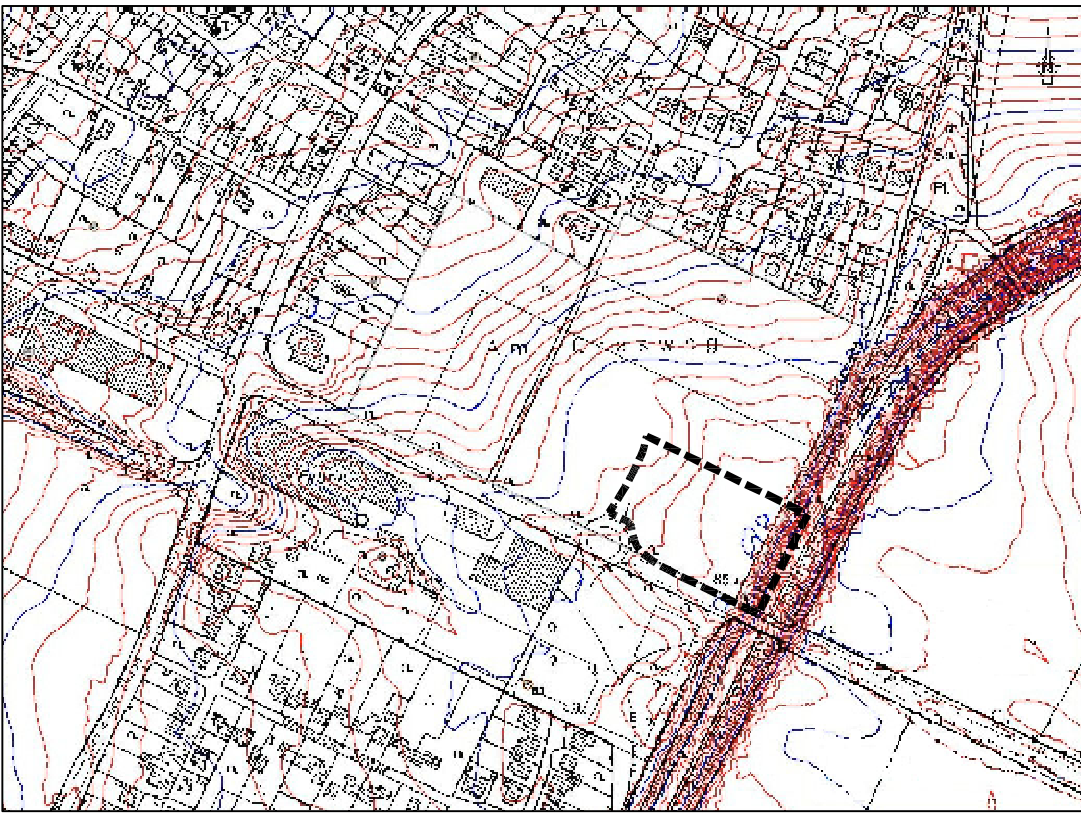
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeinde Rommerskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. RO 30

" LIDL "

M. 1 : 500



Übersichtsplan M. 1:5000

Planverfasser :

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e-Mail: planquadrat.dortmund@online.de
Tel. 0231/59 71 14-0 Fax 0231/59 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

März 2005

Vorhabenträger :

Lidl GmbH & Co KG
Lise - Meitner - Straße 4
41515 Grevenbroich