Koordinaten im Gauß-Krüger-System

	Rechtswert	Hochwert
1	2547684,05	5656363,16
2	2547710,62	5656332,40
3	2547709,18	5656313,64
4	2547640,07	5656254,83
5	2547638,86	5656238,90
6	2547699,00	5656169,50
7	2547637,50	5656251,68
8	2547632,20	5656245,17
9	2547580,28	5656200,98

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert am 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304), am 24.6. 2004 (BGBl. I S. 1359), am 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186) und am 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert am 25.9.2001 (GV. NRW. S. 708), am 17.12.2003 (GV. NRW. S. 808), am 30.3.2004 (GV. NRW. S. 153), am 4.5.2004 (GV. NRW. S. 259), am 1.3.2005 (GV. NRW. S. 791) und am 3.5.2005 (GV. NRW. S. 522).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV.NW. S.439).
7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH max 10,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
- W — Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

- RRB — Regenrückhaltebecken
- Kompaktstation zur Stromversorgung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Anzupflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

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

1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.2 in Anwendung des § 1 (4) BauNVO ist festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich die nachfolgenc aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsliste zum Abstandserlass - Fassung 1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind:

Abstandsklasse V	lfd. Nr. 153	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
Abstandsklasse IV	lfd. Nr. 176 bis 190	u.a. Metallverarbeitung, Maschienenbau, Holzbearbeitung, Lackierereien, Lebensmittelherstellung und Autobusbetriebe
Abstandsklasse VII	lfd. Nr. 195 bis 212	Alle Anlagen und Betriebe der Klasse VII ohne Bearbeitung von Asbesterzeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahrzeugen

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 02.04. 1998 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO [Tankstellen] und Nr. 4 BauNVO [Anlagen für sportliche Zwecke] sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.4 Die gemäß § 8 (3) BauNVO Nr. 3 [Vergnügungsstätten] ausnahmsweise zulässige Nutzung wird in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, ,
- im betrieblichen Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 10,50m als Höchstmaß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die in der Mittelachse des Grundstückes gemessene oder geplante Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

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

3.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen diesen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mittigen Pflanzenzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artenliste entsprechen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt H.st. 3 xv. 12-14.

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.

4.2 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche A eine Umfriedung mit einem begrünten Zaun zulässig. Als Begrünung sind folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Tb., 40-60, gestäbt, festgesetzt.

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

Innerhalb der einzelnen Baufenster sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} pro m² nicht überschreiten:

tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) L_{EK} = 65 dB(A)
nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) L_{EK} = 50 dB(A)

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den maßgeblichen Immissions - richtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Das Immissionskontingent L_{IK} errechnet sich wie folgt:

$$L_{IK} = L_{EK} + 10 \lg * F/F_0 - 10 \lg * s^2/S_0 - 11$$

mit

L_{EK}	=	Emissionskontingent je m² in dB(A)
F	=	Fläche des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes
s	=	Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m
F_0, S_0	=	1 m²

6 Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, wenn der selbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Einzelbäume

Acer platanoides \`Cleveland\`	Spitz-Ahorn \`Cleveland\`
Acer platanoides \`Columnare'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Hochstamm)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior \`Geessink\`	Esche \`Geessink\`
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur \`Fastigiata\`	Säulenförmige Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: StU 18-20cm Sol., 3 xv mit Drahtballen.

7 Zuordnungsfestsetzung
§ 9 (1a) BauGB

7.1 Gewerbegebiet

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel sowie innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes (Eingrünung des Baugebietes) zugeordnet.

7.2 Verkehrsflächen

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel 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 durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die 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 aus Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser wird in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den natürlichen Vorfluter eingeleitet.

4 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet weist Bodentypen aus Lössbasis auf. Diese Bodentypen besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei im allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichtetem Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1,0m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung ggf. Besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Es sind daher 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 Landesbauordnung NRW zu beachten.

5 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.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 20.01.2005 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 02.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Rommerskirchen, den ___.___. 2006

Der Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG:

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 20.01.2005 in der Zeit vom 03.03. Bis einschließlich 04.04.2005 durchgeführt worden.

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) Baugestzbuch (BauGB) wurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 20.01.2005 mit Benachrichtigung vom 23.02.2005 unter Fristsetzung bis zum 04.04.2005 durchgeführt.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS:

Der Offenlageentwurf zu diesem Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 26.01.2006 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf zu diesem Plan hat nach Bekanntmachung vom 29.03.2006 gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 06.04.2006 bis 06.05.2006 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Auslegung mit Schreiben vom 31.03.2006 unterrichtet.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.04.2006 bis 06.05.2006 durchgeführt.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

PLANBESCHLUSS:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 02.11.2006 als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist am 08.11.2006 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Rommerskirchen, den __.__.2006

Bürgermeister

KATASTERVERMERK:

Für die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom __.__ ____ und die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung:

______________, den __.__.2006
(ÖbVI)

PLANENTWURF:

Für die städtebauliche Planung:

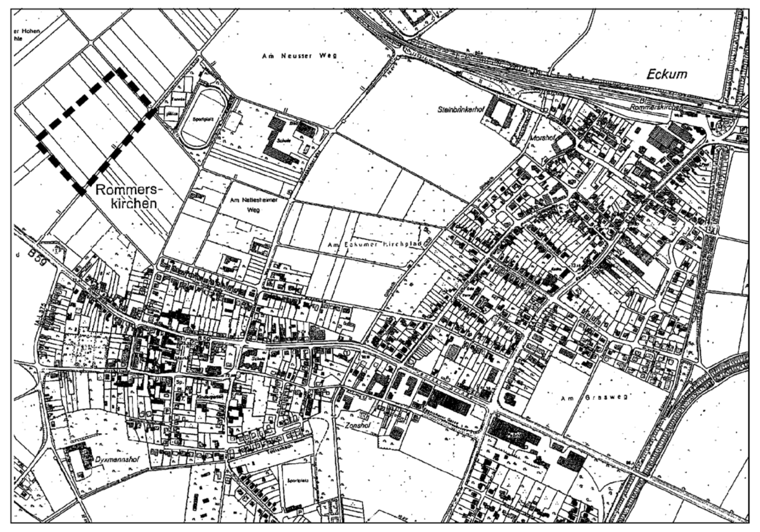
Meckenheim, den

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 31 "Gewerbepark II"

M. 1:500



Übersichtsplan etwa im Maßstab 1:10.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
NEUER MARKT 38 53340 MECKENHEIM · TEL.: 02225/ 999 68 - 30

Stand: **Satzung, November 2006**