



Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
0,8	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
GH max. 10,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB	
	Regenrückhaltebecken
	Kompaktstation zur Stromversorgung
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	
	Anzupflanzender Baum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
	aufgehobene Baugrenze
Zeichen der Katastergrundlage	
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Offene Halle (Überdachung)
	Flurstücksgrenze
	Vermassung mit Hilfslinien
	Grenzpunkt
	Topogr. Umriss
	Böschung
	Flurstück.-Nr.
Weiter Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizze in NRW	
Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 991 S. 58)	
Baurecht des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 12.12.2006, GV NRW S. 439)	
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I. S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I. S.1458), am 27.05.1997 (BGBl. I. S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I. S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I. S. 2481).	
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).	

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 nachfolgend aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V - Fassung 1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind:	
Abstandsklasse V	lfd. Nr. 153 Expeditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag großer Gütermengen
Abstandsklasse IV	lfd. Nr. 176 u.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holzbearbeitung, Lackierereien, Lebensmittelherstellung und Autobusbetriebe
Abstandsklasse VII	lfd. Nr. 195 Alle Anlagen und Betriebe der Klasse VII ohne Bearbeitung von Asbestzeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahrzeugen
Die Abstandsklasse zum RdErL (Abstandsersatz 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 Verkaufsstellen für Gewerbebetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, - im betrieblichen Zusammenhang unterhalten, - dem Hauptbetrieb flächenmäßig 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 10,50 m 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 A ist eine 5 m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mittleren Pflanzzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der nachfolgenden Artenliste entsprechen.	
4.2 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche B ist eine 2 m breite Hecke einzellig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	
4.3 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche C ist eine 1 m breite Hecke einzellig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	
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 x v. 12-14.	
Sträucher	
Aster campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sak-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.	

4.4 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine Umfriedung mit einem begrüntem Zaun zulässig. Als Begrünung sind folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig: Clematis vitalba Gemeine Waldrebe Hedera helix Efeu Lonicera caprifolium Echtes Geröllblatt, Jodlangerjelieber Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Td., 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 LEK pro m² nicht überschreiten: tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) LEK = 65 dB(A) nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) LEK = 50 dB(A) Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L _A der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent L _A nicht überschreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L _A den maßgeblichen Immissions-richtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Das Immissionskontingent LIK errechnet sich wie folgt: L _{IK} = L _{ex} + 10 lg * F/F ₀ - 10 lg * s ² /S ₀ - 11 mit L _{ex} = 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 derselbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.	
Einzelbäume	
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare' S	äulenförmiger 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: SU 18-20cm Sol., 3 xv mit Drahtballen.	

II. Hinweise § 9 (6) BauGB	
1 Archäologische Denkmalpflege	
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) 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 gestofen 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

1. ENTWURF

Der Entwurf der Satzung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt

Rommerskirchen, den 08.01.2010
i.A.

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Satzung wurde gem. § 13 i.V. m. § 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Planungs-, Bau-, Grünflächen- und Umweltausschuss der Gemeinde Rommerskirchen am 19.11.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den 29.01.2010

(Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Planungs-, Bau-, Grünflächen- und Umweltausschuss der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 19.11.2009 den Beschluss über die öffentliche Auslegung der Satzung nebst Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch gefasst.

Rommerskirchen, den 29.01.2010

(Der Bürgermeister)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Satzung nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.11.2009 in der Zeit vom 03.12.2009 bis einschließlich 18.12.2009 gem. § 13 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von 23.11.2009 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den 29.01.2010

(Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS

Diese Planung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 28.01.2010 als Satzung beschlossen worden

Rommerskirchen, den 29.01.2010

(Der Bürgermeister)

6. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Satzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 31 „Gewerbepark II“ am 03.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den 04.02.2010

(Der Bürgermeister)

Gemeinde Rommerskirchen

Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbepark II“

1. vereinfachte Änderung

Maßstab 1:1000



Übersichtsplan (Ohne Maßstab)

. Ausfertigung

