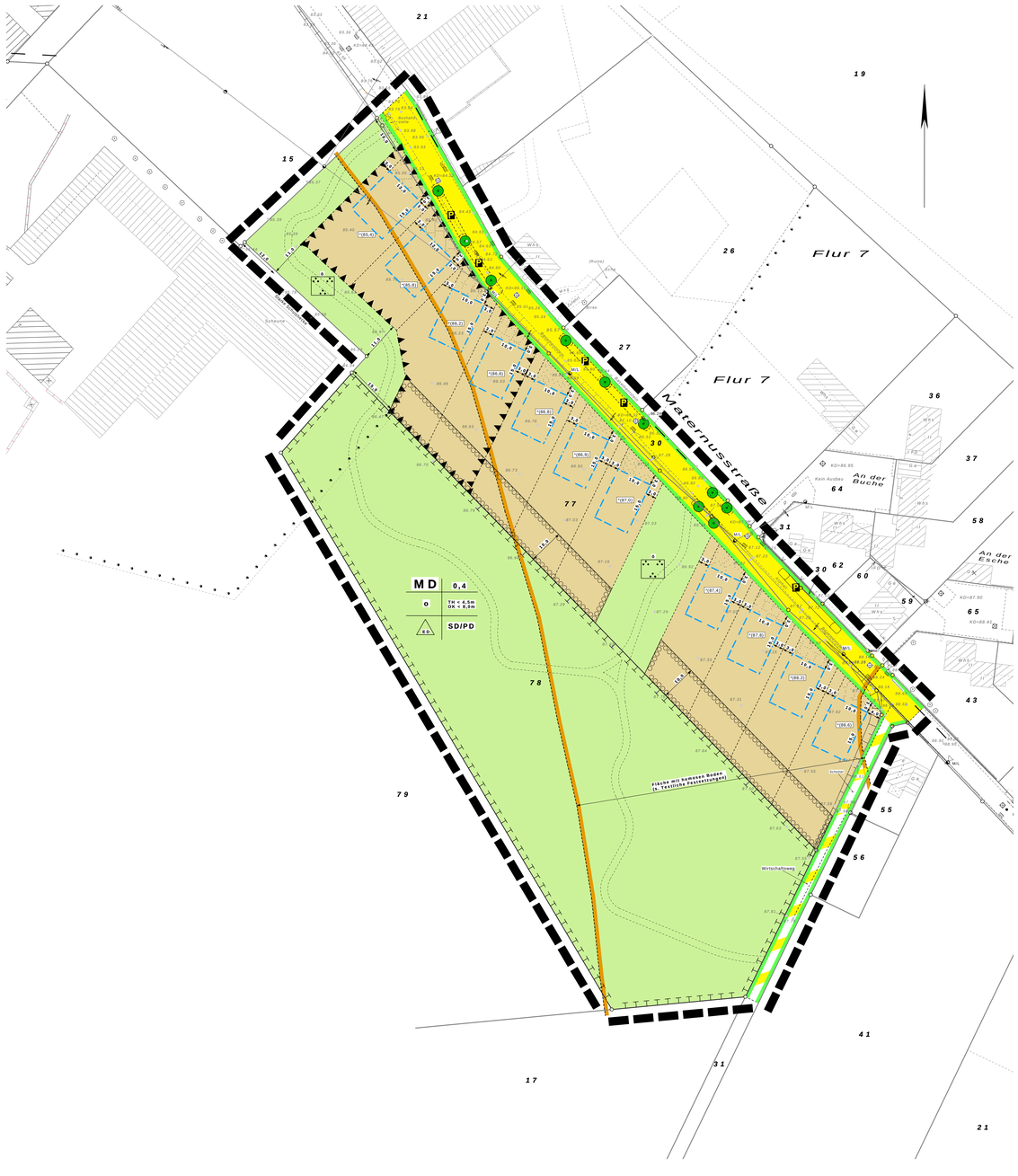


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) Nr.1 BauGB

MD Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§9(1) nr.1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

TH Traufhöhe (höchstgrenze)
O.K. Oberkante der baulichen Anlage

BAUWEISE, BAULINIE,BAU-GRENZE

§ 9(1) Nr.2 BauGB

o Offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)

E.D. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23(1) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9(1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg)

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

GRUNFLÄCHEN

§ 9(1) Nr.15 BauGB

Grünfläche

ö öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9(6) Nr.20, 25 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

Begrenzung von bestimmten Kulturböden

SONSTIGE PLANZEICHEN

Plangebietsgrenze

Umgrenzung von Flächen mit besonderem Schallschutz § 9 (2) BauGB

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoßzahl

Wirtschaftsgebäude oder Garage

126 / 125 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

+ 61.25 Geländehöhe über NHN

M/L Mast mit Laterne
KÜ=61.25 Kanaldeckel mit Höhe

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
2. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990. - PlanzV 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom Fassung vom 22.04.1993 (BGBl I S.466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S.96)
5. Raumordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesplanungsg. - LplG/NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S.259)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

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

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 10 [Tankstellen] werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um den Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort zu sichern, ist im Plangebiet nur Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den am nächsten gelegenen im Bebauungsplan definierten Referenzpunkt z. B.(168,6).

2.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Oberkante der baulichen Anlage ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
§ 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf die natürlichen Höhen über NN. Die Höhenlage der Grundstücke wird jeweils genitelt. Eine Abtragung des Geländes bis auf das geplante Straßenniveau ist von der Straßenbegrenzungslinie bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.

3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

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

4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.2 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. (siehe hierzu auch die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen" Punkt 5)

4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig.

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

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

5.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden Wald- und Gehölzflächen angelegt. Siehe hierzu den landschaftspflegerischen Begleitplan der Planungsgesellschaft Smeets + Damaschke zum BOA-Kraftwerk Neurath.

6 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Entlang den hinteren Grundstücksgrenzen wird ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:

6.2 Die ausgewiesene Fläche ist als extensiv genutzte Wiese herzustellen und je 100 qm Fläche ein Obsthochstamm vorzugsweise alter rheinischer Sorte der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Äpfel
Gravensteiner
Jacob Level
James Grieve
Kaiser
Orleansapfel
Roter Berlpersch
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafnase
Winterrambour

Birnen
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Ornamphbaume

Gute Luise
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne
Williams Christ

Süßkirschen
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

Pflaumen/ Zwetschen
Bühler Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche Königin Viktoria
The Czar

7 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind 16 Bäume aus der nachfolgenden Liste mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Acer platanoides 'Cleveland'
Acer pseudoplatanus 'Bergahorn'
Fagus sylvatica 'Rotbuche'
Fraxinus excelsior 'Esche'
Populus tremula 'Zitterpappel'
Prunus avium 'Süßkirsche

Quercus petraea 'Traubeneiche'
Quercus robur 'Stieleiche'
Sorbus aucuparia 'Ebereesche'
Tilia cordata 'Winterlinde'
Ulmus lavis 'Flatterulme'
Ulmus minor 'Feldulme'

7.2 Die Anlage eines Fuß- und Radweges ist in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Dabei hat die Ausführung ausschließlich als wassergebundene Decke zu erfolgen.

7.3 Rechts und links des Weges sind Raserflächen durch Ansaat mit mindestens 15 g/m² der RSM 2.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'
- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland',
'Columnare', 'Deborah',
'Olmsted' - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum
- Rosskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna 'Stricta'
- Säulen-Dorn
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'
- Esche
Gingko biloba - Fächerbaum

Platanus x hispanica - Platane
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- Stadt-Birne
Pyrus communis 'Beech Hill'
- Wildbirne
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus palustris - Sumpfeiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur 'Fastigiata'
- Säuleneiche
Sorbus intermedia
- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' , 'Rancho
- Winterlinde

9. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der „Flächen mit besonderem Schallschutzbedarf"
§ 9 (2) BauGB

Innerhalb der Umgrenzung der „Flächen mit besonderem Schallschutzbedarf" sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der schalltechnischen Maßnahmen bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben unzulässig. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Hinweise § 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

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. 02228/834-119) 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).

2 Bodenbelastung

Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3 Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4904 ist im Bebauungsplan ein Teil des Plangebietes gekennzeichnet, in dem Böden nachgewiesen wurden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

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.

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt für das Plangebiet eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW (Gestaltungssatzung) zu erlassen. Auf die wesentlichen sachlichen Inhalte der Satzung wird im Nachfolgenden hingewiesen, ohne dass diese Bestimmungen Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes werden.

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach und Pultdach mit versetzten Satteldachflächen vorgeschrieben.
Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 30 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Trafflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante von Werbeanlagen ist die im Plan bezeichnete Traufhöhe. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen dürfen weder blinkend noch farblich wechselnd betrieben werden.

5 Vorgartenflächen

Die mit ▽▽▽ gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen (Hauseingang, Zufahrt Garage und Stellplätze) darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke:

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich. Der Stand der Angaben bezieht sich auf den November 2006
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

....., den .....

.....

(ÖBVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.

....., den .....

.....

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den .....
i.A.

(Friedrich)

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom .....
hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom ..... **bis** ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... einschließlich gegeben.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom .....
hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom ..... **bis** ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... einschließlich gegeben.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

2. BESCHLUSS

Nach Prüfung und Wertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

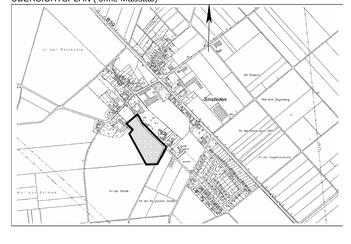
3. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschlossen wurde.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)



GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. : RO 34 „Maternusstraße 1“

Gemarkung Rommerskirchen

Flur 33

Maßstab 1:500