

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. 9 [Tankstellen] BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 5 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung des § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenn nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung im Ortsteil Sinsteden dient.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel, Getränke
- Gesundheits- und Drogerieartikel

Sonstige Sortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche 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 die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe sind die Straßenhöhen an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie zu mitteln. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe.

2.2 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 Durch das Symbol (s. planungsrechtliche Festsetzungen) und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendi-

ger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind an das natürliche gewachsene Geländeniveau anzugleichen.

- 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 sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. Im Bereich der festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)“ sind keine Nebenanlagen zulässig.

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

- 5.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind 4 Bäume aus der nachfolgenden Liste mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Acer platanoides `Cleveland´	Quercus petraea `Traubeneiche´
Acer pseudoplatanus `Bergahorn´	Quercus robur `Stieleiche´
Fagus sylvatica `Rotbuche´	Sorbus aucuparia `Eberesche´
Fraxinus excelsior `Esche´	Tilia cordata `Winterlinde´
Populus tremula `Zitterpappel´	Ulmus laevis `Flatterulme´
Prunus avium `Süßkirsche´	Ulmus minor `Feldulme´

- 5.2 Die Grünfläche ist als Rasenfläche durch Ansaat mit mindestens 15 g/m² der RSM 2.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 6.1 Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.
- 6.2 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.

7 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 7.1 Entlang den hinteren Grundstücksgrenzen wird ein 15,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:
- 7.2 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
Klarapfel
Ontarioapfel
Roter Berlpersch
Roter Boskopp
Rote Sternrenette
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase
Winterrambour

Gute Luise
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne
Williams Christ

Süßkirschen

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

Birnen

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Ontariopflaume

Pflaumen/ Zwetschgen

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschge Königin Viktoria
The Czar

- 7.3 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',
'Olmstedt' - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum
- Rosskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna 'Stricta'
- Säulen-Dorn
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'
- Esche
Ginkgo biloba - Fächerbaum

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

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.: 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).

2 Bodenbelastung

Vor Durchführung evtl. 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.

Im nicht ausgewertetem Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD Tel.: 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen.

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