

## **BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG " ROMMERSKIRCHEN-VANIKUM "**

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „ Rommerskirchen-Vanikum“ wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der z.Zt. gültigen Fassung folgende Begründung beigegeben:

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im Norden von der Hauptstraße, im Westen durch den Graben des Todtenbaches ( Flurstück 155) und im Südosten durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt. Es ist im beigegeführten Lageplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

### **2. VORHANDENE SITUATION, PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Bei der Fläche des Plangebietes (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 31, Flurstück 154) handelt es sich bisher um eine Fläche des Außenbereiches. Diese ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die bauliche Nutzung der Hauptstraße und der gegenüberliegenden Straße Am Stutzkreuz wird die Fläche jedoch entscheidend geprägt. Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Weide genutzt. Die umgebende Bebauung an der Hauptstraße und an der Straße Am Stutzkreuz weist überwiegend eine 1 - geschossige Bebauung auf. Es handelt sich vorwiegend um Einfamilienhäuser mit rückwärtigen Anbauten. Die Hauptgebäude stehen sowohl trauf- als auch giebelständig zu den jeweiligen Erschließungsstraßen.

### **3. ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG**

Ziel der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Teil des Ortsteils Vanikum einzubeziehen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Die derzeitige Situation am Ortseingang/-ausgang des Ortsteils Vanikum weist unmittelbar an der Einmündung des Kreisverkehrs in die Straße Am Stutzkreuz und an der Einmündung in die Hauptstraße Richtung Ortsmitte Vanikum eine beidseitige Straßenrandbebauung auf. An der Einmündung des vorhandenen Wirtschaftsweges in den Kreisverkehr und an der Hauptstraße in Richtung Ortsausgang ist lediglich eine einseitige Bebauung der Straße vorhanden.

Städtebaulich sinnvoll und wünschenswert ist eine beidseitige Straßenrandbebauung an allen Einmündungen des Kreisverkehrs, die durch die Bebauung des Flurstückes 154 ermöglicht wird. Eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortseingang/-ausgang wird erreicht. Gleichzeitig wird eine städtebaulich prägnantere Situation möglich, die den Ortseingang/-ausgang für den Betrachter nachvollziehbar werden läßt.

### **4. BEBAUUNGSKONZEPT**

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Plangebietes soll durch Festsetzung einer Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB die überbaubare Grundstücksfläche geregelt werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Orientierung der Bebauung zum Wirtschaftsweg hin. Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück wird ein Bezug zu den angrenzenden Straßen und dem Kreisverkehr hergestellt ohne jedoch die Sichtverbindungen des einmündenden Verkehr zu beeinträchtigen.

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, wonach unter anderem ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise Voraussetzung ist.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen, bituminös befestigten Wirtschaftsweg, der die östliche Grenze des Plangebietes bildet. Der Eigentümer des Grundstückes (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 31, Flurstück 154) verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller durch die Erschließung entstehenden Kosten.

### **Ver- und Entsorgung**

Das vorliegende Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Eigentümer des Grundstückes (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 31, Flurstück 154) verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller durch den Kanalanschluß und die sonstige Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten. Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll in die Gräben des Todtenbaches eingeleitet oder auch teilweise über belebte Bodenschichten außerhalb der Obstwiese versickert werden.

### **Belange von Natur und Landschaft**

Durch die Ergänzungssatzung „Rommerskirchen-Vanikum“ wird eine bisherige Außenbereichsfläche für eine Bebauung herangezogen. Dadurch ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch Gebäude bzw. Erschließungsflächen zu erwarten. Die Fläche des Plangebietes wird bisher als Weide genutzt. In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine ca. 1681 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Mit der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen (die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthält eine entsprechende textliche Festsetzung) wird der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt nicht nur vollständig ausgeglichen sondern es wird eine deutliche Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht.

Der Satzung liegt als Nachweis die Eingriffsbilanzierung gemäß der vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein - Westfalen entwickelten Bewertungsverfahrens als Anhang bei.

### **Sonstige Belange (aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)**

**Immissionsschutz:** Wegen der Nähe zur Landstraße 375, weist das Rheinische Straßenbauamt (RSBA) auf die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Für evtl. Lärmschutz der heranrückenden Bebauung kann der Straßenbaulastträger nicht beansprucht werden. Da die L 375 nur relativ gering belastet ist entsteht nur soviel Lärm, dass eine Wohnnutzung noch vertretbar ist. Erforderlichenfalls hat der Bauherr passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Im Plan wurde deshalb der Hinweis aufgenommen, dass die Einhaltung des Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

**Baugrundeigenschaften:** Wegen humoser Böden regt die Firma Rheinbraun eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 an. Bei Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen fehlt hierzu die Ermächtigung. Deshalb erfolgt lediglich ein Hinweis in der zeichnerischen Darstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

## **5. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Der Eigentümer verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zur vollständigen Übernahme aller durch Erschließung und Ver- und Entsorgung entstehenden Kosten. Außerdem verpflichtet er sich in genanntem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **6. HOCHWASSERSCHUTZ**

Aufgrund seiner topographischen Lage nimmt das Plangebiet Niederschlagswasser sowohl von der L 375 als auch vom angrenzenden Wirtschaftsweg auf. Bei Starkregenereignissen im Juni des Jahres 1998 wurde das Grundstück zum Teil durch überlaufende Gräben stark überflutet. Aus mündlicher Überlieferung ist bekannt, daß vor dem II. Weltkrieg im Bereich des heutigen Kreisverkehrs ein Dorfteich vorhanden war, der die Niederschlagswässer aus der freien Feldflur aufnahm. Aufgrund dieser Vorgeschichte des Plangebietes wird in den textlichen Festsetzungen die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens für den überbaubaren Teil des Grundstückes so festgelegt, daß sie mindestens 30 cm und höchstens 60 cm oberhalb des höchsten Punktes des angrenzenden Weges (Flurstück 275) liegt. Hierdurch soll der Hochwasserschutz für den bebaubaren Teil des Plangebietes gewährleistet werden. Diese Höhenlage gilt ebenfalls für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen.

## **7. BODENORDNUNG**

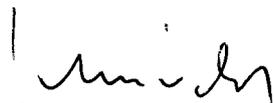
Für die Umsetzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind bodenordnende Maßnahmen nur insofern erforderlich, als daß der Eigentümer des Grundstückes (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 31, Flurstück 154) die Erschließungsflächen aufgrund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde übereignen wird. Dies gilt insbesondere für den Pflegeweg des Todtenbach Grabens, der in der zeichnerischen Darstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rommerskirchen - Vanikum“ festgesetzt ist, sowie für den auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 31, Flurstück 154) liegenden Anteil der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrskreisel).

## **8. KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNG DER STÄDTEBAULICHEN MAßNAHME**

Da sich der Eigentümer des Grundstückes im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung per Vertrag dazu verpflichtet die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, die Durchführung der Erschließung und die Folgekosten der städtebaulichen Maßnahme zu übernehmen, entstehen der Gemeinde außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

Rommerskirchen, den 24.02.2000

Im Auftrag



(Schnieders)  
Stadtplaner