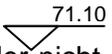


Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes NB 16 „Zum Schützengrund“

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 Abs. 1 BauGB)**
-
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1. Allgemeine Wohngebiete **WA** (§ 4 BauNVO)
- 1.2. Die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.
- 2.2. Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- 2.3. Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes vom 17.03.2015. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen** **§ 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB**
- 3.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2. Durch das Symbol  und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbauten Grundstücksflächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes vom 17.03.2015. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht überbauten Geländes sind zulässig, soweit an der Grundstücksgrenze die festgesetzten Höhen eingehalten werden.
- 3.3. Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.
- 3.4. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,0 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppe (Aufzählung nicht abschließend) ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

3.5. Ein Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m ist i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern die max. GRZ von 0,4 durch diese baulichen Anlagen nicht überschritten und der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

4.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den speziell festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Hiervon ausgenommen ist die festgesetzte Fläche für Carport/Garage.

4.3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft sind Nebenanlagen unzulässig. In den Vorgartenflächen sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern zulässig.

5. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1. In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16-18 cm in 1 m Höhe.

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"	Malus ssp.	Zierapfel
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"	Quercus robur "Fastigiata"	Stiel-Eiche Säuleneiche
Corylus colurna	Baumhasel	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn	"Greenspire"	"Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho"		

5.2. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:

Äpfel

Gravensteiner
Jacob Level
James Grieve
Klarapfel
Ontarioapfel
Roter Berlpersch
Roter Boskopp
Rote Sternrenette
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase

Birne

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Williams Christ
Gute Luise
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne

Winterrambour

Pflaumen/ Zwetschen

Bühler Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche Königin Viktoria
The Czar
Ontariopflaume

Süßkirschen

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

- 5.3.** Die ausgewiesene **10 m** breite Fläche ist als Wiese herzustellen und es sind pro Grundstück zwei Hochstämme vorzugsweise alter rheinischer Sorte der in 5.2 genannten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4.** Entlang der Grundstücksgrenze zum Wirtschaftsweg hin wird ein **3 m** breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:

Auf der ausgewiesenen Fläche ist eine Hecke der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sogenannte „Lebensbäume“ sind nicht zulässig.

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.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach, Zeltdach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Dachflächen vorgeschrieben.

Bei Doppelhäusern muss die Dachform übereinstimmen, Zeltdächer sind hierbei unzulässig.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 28 bis 45 Grad und für Pult- und Zeltdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen. Ansonsten gilt die zulässige Dachneigung von Pultdächern.

Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung übereinstimmen.

3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,0 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Traufhöhe (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4 Vorgartenflächen

Die mit  gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports werden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

5 Einfriedungen

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,8 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. Bsp. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Blickdichte Elemente wie z. Bsp. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Im Bereich der privaten, 10 m breiten Grünfläche sind die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen nur in Form eines offenen Holzspiegelzaunes oder eines 3-zügigen Weidezaunes mit Holzpfählen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Blickdichte und undurchlässige Materialien sind in diesem Bereich unzulässig. Ein Schließen der Einfriedungen mit z. B. Planen oder Kunststoffbändern ist ausdrücklich nicht zulässig.

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 tierisches und/oder pflanzliches Leben 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/ Kampfmittel

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) 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.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen, sofern Kampfmittel gefunden werden.

3. Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten:

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,

- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

4. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T (Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

(Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

6. 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.

7. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Dienstleistungszentrum, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB I. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGB I. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- 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 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1080 (GV. NRW. S. 226, 716/SGV. NRW. 224), in der derzeit gültigen Fassung.