

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan HOE 14 „Zum Sitroth“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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.

Um den Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort zu sichern, wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht großflächig nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind und wenn nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Widdeshoven dient.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlagskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

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 07.12.2015. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.

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

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe vom 07.12.2015. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.

Durch das Symbol  und den Eintrag der Höhe über NN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der überbaubaren Flächen 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 ausgetaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

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

Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,0 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Baulinie, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, einschließende Hauptgangstiege (Aufzähnung nicht abschließend) ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

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

Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Garagen und Carports dürfen die hintere Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,5 m überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m² zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hinterer und seitlicher Grünstreifen) sind Nebenanlagen unzulässig. In den Vorgartenflächen sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen wird ein 13 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB als private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist mit Heckengehölzen und Bäumen aus der Pflanzliste unter Punkt 5.3 entsprechend dem als Anlage beigefügten Pflanzplan herzustellen:

Entlang der Grundstücksgrenze zum Wirtschaftsweg hin wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen als Hecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 5.3 festgelegt.

Pflanzliste

Sträucher

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea

Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes sanguineum
Rosa canina
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 v. 60/100 festgesetzt. Sogenannte „Lebensbäume“ sind nicht zulässig.

Bäume

Äpfel
Gravensteiner
Jacob Level
James Grieve
Klarapfel
Ontarioapfel
Roter Bergapfel
Roter Boskopp
Rote Sternreute
Rheinischer Krummsiel
Rheinische Schafsnase
Winterambour

Birne

Alexander Lukats
Claeys Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Williams Christ
Gute Luise
Pastorenbirne
Vereinsdechanbirne

Südkirschen

Dorissens Gelbe Kriopelkirsche
Große Grüne Renekinde
Große Schwarze Kriopelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassine Frühe

oder ähnliche Anlagen, die auf den nicht überbauten Flächen aufgestellt werden, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1 Schalleistungspegel L _{WA} (dB)	Spalte 2 Abstand (m) WA
36	0,1
39	0,5
42	0,8
45	1,4
48	2,2
51	3,5
54	5,2
57	7,8
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	56,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6

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

1. Dachformen

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

Bei Doppelhäusern muss die Dachform übereinstimmen, Zeldächer 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 Zeldächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt.

1. Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfund, aber auch Veränderungen und

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. Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerggiebel

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerggiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,0 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerggiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen 2. Traufhöhe (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerggiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4. Vorgartenflächen

Die mit  gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind universiell anzulegen und sollen 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 blockdicke Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der inneren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksfächen 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 blockdichten 4. Elementen wie z. Bsp. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksgrenze betragen. Blockdicke 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.

Einfriedungen nur in Form eines offenen Holzspriegelzaunes oder eines 3-zügigen Weidzaunes mit Holzpfählen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Blockdicke und undurchlässige Materialien sind in diesem Bereich unzulässig. Ein Schneiden der Einfriedungen mit z. B. Planen oder Kunststoffbändern ist ausdrücklich nicht zulässig.

C. Hinweise (§ 9 (6) BauGB)



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 Bodendenkmälern 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).

Bodenbelastung

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. 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.

3. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 1 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) Bauen in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

Der Baugrund ist aus ingenieurgeologischer Sicht vor Beginn der Baumaßnahme objektiv zu untersuchen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Es wird für das Plangebiet ein höchster Grundwasserstand festgesetzt. Der Grundwasserstand ist im Rahmen der baulichen Maßnahmen durch entsprechende Sumpfungmaßnahmen zu gewährleisten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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 Vermischung 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.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbaumaßen Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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.

6. Lärm

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zu dem Baugebiet die Freiwillige Feuerwehr angesiedelt ist. Hier können die durch Parkverkehr der Feuerwehr entstehenden Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

7. Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topographie dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

8. 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 (BGBl. 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 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. 09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionsentscheidungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte
(Planzeichnungsverordnung – PlanZVO) 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. 266) 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. 866/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen
(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 228, 710/SGV. NRW. 224), in der derzeit gültigen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,4 Geschöblichenzahl

Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt

Firsthöhe FH z.B.

39,80 Höhe der überbaubaren Fläche (zwingend in m z.NHN)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze (§23 Abs.1 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbenutzter Bereich)

Stroßbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Carports (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Vorgartenfläche

Zeichen der Katastergrundlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

offene Halle (Überdachung)

Flurstücksgrenze

Grenzpunkt

Topografischer Umriss

Flurstücks-Nr.

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkartengrundvermessungssätze in NRW

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes HOE 14 „Zum Sitroth“ wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den
i.A.

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes HOE 14 „Zum Sitroth“ wurde gem. §§ 1 und 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 29.10.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Umweltbericht entfällt bei diesem Verfahren.

Rommerskirchen, den

Rommerskirchen, den
(Der Bürgermeister)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 29.10.2015 hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 05.11.2015 bis 07.12.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 02.11.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.12.2015 einschließlich gegeben.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

4. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 2016 den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungs-

planes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. m. den § 13a des Baugesetzbuches gefasst.

Rommerskirchen, den
(Der Bürgermeister)

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Plan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2016 in der Zeit vom 2016 bis einschließlich 2016 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von 2016 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

6. BESCHLUSS

Diese Planung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 2016 als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den

7. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

8. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde der Bebauungsplan HOE 14 „Zum Sitroth“ am 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. : HOE 14 „Zum Sitroth“

Gemarkung Hoeningen (3209)

Flur 9

Maßstab 1:500

