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)

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.

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

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.

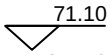
2.3. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

2.4. 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

3.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2. 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.

3.3. Durch das Symbol 

und den Eintrag der Höhe über NHN 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 ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

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

3.5. 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 Haupteingangstreppen (Aufzählung 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

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

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

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

4.4. 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 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

5.1. 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:

5.2. 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.

5.3. Pflanzliste

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. Sogenannte „Lebensbäume“ sind nicht zulässig.

Bäume

Äpfel	**Birne**
Gravensteiner	Alexander Lukas
Jacob Level	Clapps Liebling
James Grieve	Gellerts Butterbirne
Klarapfel	Gräfin von Paris
Ontarioapfel	Williams Christ
Roter Berlpersch	Gute Luise
Roter Boskopp	Pastorenbirne
Rote Sternrenette	Vereinsdechantbirne
Rheinischer Krummstiel	
Rheinische Schafsnase	
Winterrambour	

Pflaumen/ Zwetschen	**Süßkirschen**
Bühler Frühzwetsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Grüne Reneklode	Große Prinzessinkirsche
Hauszwetsche Königin Viktoria	Große Schwarze Knorpelkirsche
The Czar	Hedelfinger Riesenkirsche
Ontariopflaume	Kassins Frühe

6. Festsetzungen nach § 51 a (3) Satz 2 LWG NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

6.1. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss der zentralen Versickerungsmulde im Plangebiet HOE 7 „Am Goldberg“ zugeleitet werden.

6.2. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird über eine offene Rinne der zentralen Versickerungsmulde zugeleitet.

7. Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke

oder ähnliche Anlagen, die auf den nicht überbauten Flächen aufgestellt werden, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels 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	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{wa} (dB)	**Abstand (m) WA**
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,5
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
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, Zeltdach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Satteldachflächen 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. Dachaufbauten, -einschnitte 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 Trauflänge (= 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 13 m breiten Grünfläche sind die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen nur in Form eines offenen Holzspriegelzaunes 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.

C. 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.

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) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

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

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Es wird für das Plangebiet ein höchster Grundwasserstand von 48 m NN angegeben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

5. 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.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten 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 (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 l. ll S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23 .09.1990 (BGB l. l S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. l S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. l 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 (BGBI. 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.