

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

FA 8 „Wohnbebauung Frixheimer Straße“

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 8 BauGB

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetrieb) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3. Um den Ortakern 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 Frixheim 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 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 Dachtrauf bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachschüsselform. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- 2.3. Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhe liegt bei 62,52 m über NHN.
- 2.4. Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauten unberücksichtigt.

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

- 3.1. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

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 hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2. Außerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m² zulässig.

5. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archaischen Grabungsflächen § 9 (2) BauGB

Innerhalb der Umgrenzung der archaischen Grabungsflächen sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchaischen Untersuchungen unzulässig.

Maßgebend ist die schriftliche Freigabe der untersuchten Flächen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, die auch für Teilbereiche erfolgen kann, bzw. die schriftliche Mitteilung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, wann die archaischen Untersuchungen abgeschlossen sein werden.

Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

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

1. Dachformen

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

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

2. Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 20 bis 45 Grad und für Pult- und Zeltdächer 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. Nichtüberbaute Flächen

Nicht überbaute, aber versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen! Dazu gehören wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okkoplaster oder vergleichbare Materialien.

4. Sonstige Darstellungen

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

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmitteleinheit zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden aus Widerstand gestossen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmitteleinheit zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmitteleinheit ein Notplan zur Verfügung zu stellen.

2. 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.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten 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

3. Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet werden humose Böden mit tiefgründigen setzungsempfindlichen lösungsartigen Substraten ausgewiesen, die unter feuertem Einfluss des Gältschlamm abgelegt wurden. Dies bedeutet, dass die Böden sehr druckempfindlich und wenig tragfähig sind. Da die Bodenschichten auf kurzer Distanz erfahrungsgemäß wechseln, muss man, bei gleichmäßiger Bodenbelastung, mit unterschiedlichen Setzungen rechnen. Aus diesem Grund erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Umgrenzung entsprechend der Anlage zur Planzeichnungsverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt wurden im gesamten Plangebiet Böden nachgewiesen, die humoses Bodenmaterial Böden mit tiefgründigen setzungsempfindlichen lösungsartigen Substraten 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. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ und des Eurocode 8 (DIN EN 1998) Teil 1, 1NA und 5 zugrunde zu legen.

5. Grundwasser

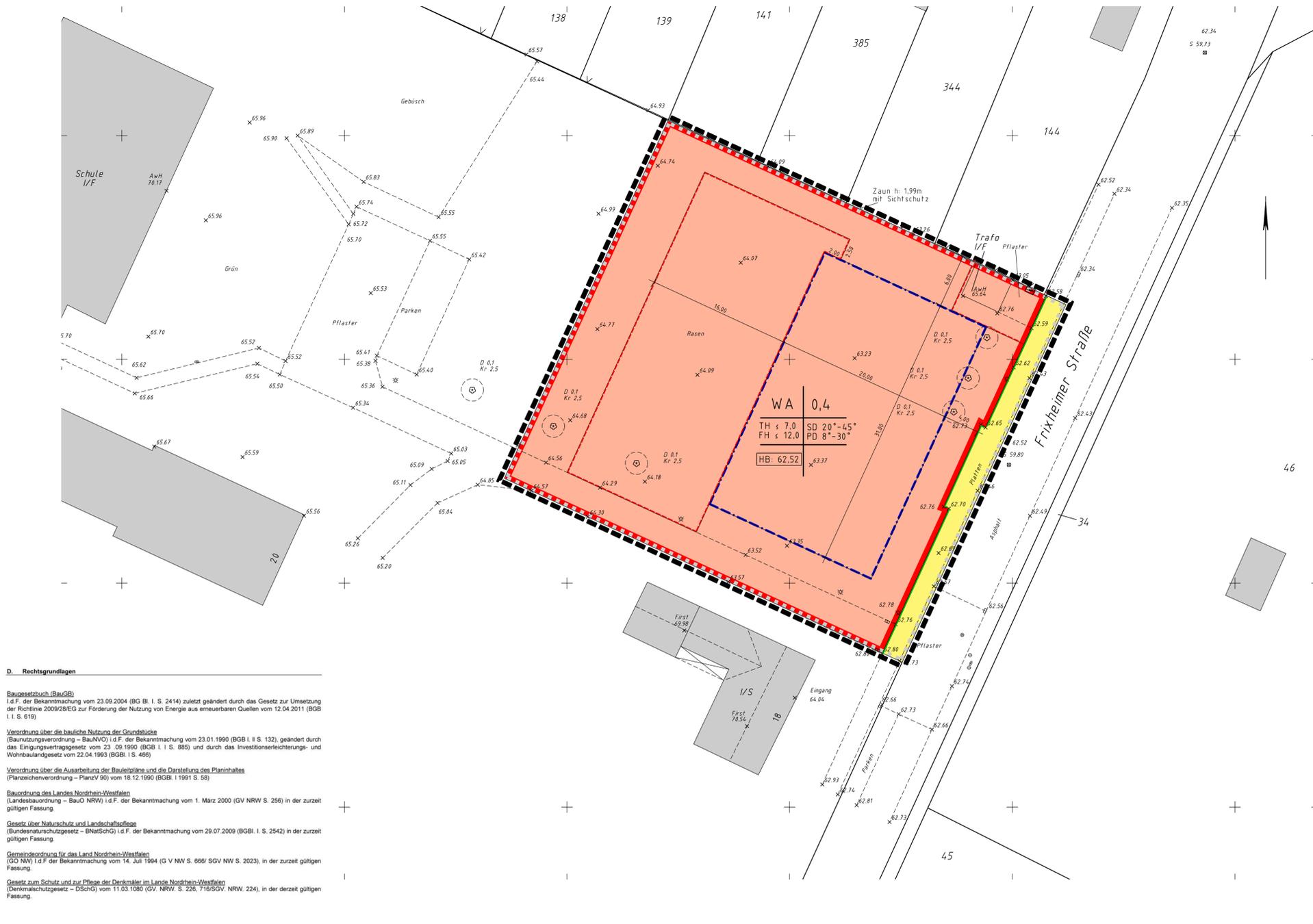
Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflusses der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohleabbaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durch aus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände 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 z.B. die Aufteilung der Verkehrsfläche 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 111, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen bzw. können kopiert/entnommen 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 zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGBl. I. S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichnungsverordnung – 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.

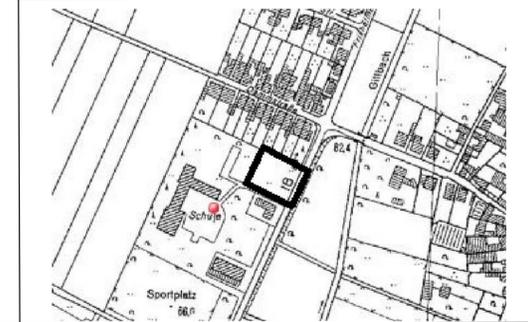
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung.

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.

PLANGRUNDLAGE Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen und Feldvergleich. Der Stand der Angaben bezieht sich auf den	1. ENTWURF Der Entwurf des Bebauungsplanes FA 8 "Wohnbebauung Frixheimer Straße" wurde am .. 2016 dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gefertigt. Rommerskirchen, den i.A. (Friedrich)	3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am .. 2016 den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gem. § 3 Abs.2 i.V.m. den § 13a des Baugesetzbuches gefasst. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	5. BESCHLUSS Diese Planung ist nebst Begründung gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am .. 2016 als Satzung beschlossen worden. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	7. BEKANNTMACHUNG Gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch wurde das Bebauungsplan FA 8 "Wohnbebauung Frixheimer Straße" am .. 2016 ortsüblich bekanntgemacht. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermacheis überein. Mönchengladbach, den	2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplanes FA 8 "Wohnbebauung Frixheimer Straße" 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 .. 2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Umweltbericht entfällt in diesem Verfahren. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	4. 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 ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von .. 2016 von der öffentlichen Auslegung informiert. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	6. AUSFERTIGUNG Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt. Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)	
Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Mönchengladbach, den				

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB		
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
Mass der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO		
TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	FH Firsthöhe (§ 18 BauNVO)		
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)			
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	§ 9 (1) Nr.2 BauGB		
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	o	offene Bauweise	
Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) Nr.15 BauGB		
Öffentliche Verkehrsfläche	Offentliche Verkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie		
Sonstige Planzeichen			
SD	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)		
PD	Satteldach		
PD	Pultdach		
Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9, Abs.1 Nr.4 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9, Abs.1 Nr.4 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen mit humosem Bodenmaterial.	Umgrenzung von Flächen mit humosem Bodenmaterial.		
Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archaischen Grabungsflächen	Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archaischen Grabungsflächen		
HB: 62,52	Höhenbezug		





Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.:FA 8 "Wohnbebauung Frixheimer Straße"

Gemarkung Frixheim-Anstel
Flur 15
Maßstab 1:250

Ausfertigung