

# 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 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3. 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 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 Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. 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 Sonderbauteile 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 m<sup>3</sup> zulässig.

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

Innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchäologischen 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 archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sein werden.

Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. 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 Übergängen) 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, Ökopflaster 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 Si-

cherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst 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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan 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 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.

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

## **3. Bodenbeschaffenheit**

Für das Plangebiet werden humose Böden mit tiefgründigen setzungsempfindlichen lössbürtigen Substraten ausgewiesen, die unter fluvialen Einfluss des Gillbachs abgelagert 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 Planzeichenverordnung 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 lössbürtigen 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, 1/NA und 5 zugrunde zu legen.

## **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 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 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 zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus 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. I. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. 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.