Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
RO 51 „Gillbachstraße II"

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

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

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.

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 Traufhöhe 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 _____. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.

2.4 Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt für die Höhen das maß der Straßenhöhen an den Endpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhaushälften. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes vom _____.

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

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

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

3.2 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.

3.3 Durch das Symbol ▽ und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht 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 geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes vom _____. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht überbauten Geländes sind zulässig, sofern an den Grundstücksgrenzen die festgesetzten Höhen eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind die Flächen der archäologischen Schutzzone.

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

4. Archäologischer Schutzbereich **§ 9 (1) Nr. 24 und (3) BauGB**

Der Archäologische Schutzbereich ist durch eine grüne Schraffur markiert.

Das Planum des archäologischen Schutzbereiches insgesamt ist mit einem Geotextil abgedeckt und mit einer mindestens 35 cm Kies-Sand-Schicht geschützt. Wird bei Erdarbeiten auf die Kies-Sand-Schicht gestoßen, darf diese nicht verändert werden. Die Höhendifferenz zwischen der Kies-Sand-Schicht und der vorgegebenen Höhenlage des Grundstücks ist anzufüllen. Zwischen der Kies-Sandschicht und der vorgegebenen Geländehöhe dürfen unumgängliche Erdeingriffe wie etwa für frostfrei zu verlegende Hausanschlüsse oder Fundamente erfolgen. Sonstige tiefergreifende Erdeingriffe wie z.Bsp. für Keller sind in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

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

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den mit GA gekennzeichneten Baufenstern sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Innerhalb der Baugrenzen und der seitlichen Abstandsflächen dürfen sie die hintere Baugrenze um max. 1,5 m überschreiten.

5.2 Garagen und Carports müssen seitlich und rückwärtig einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen sind Garagen in den mit GA gekennzeichneten Baufenstern.

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

5.4 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen und den mit GA gekennzeichneten Baufenstern sowie in den überbaubaren Flächen zulässig.

5.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

6. Pflanzgebote **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen und auf der Grünfläche entlang des südwestlich verlaufenden Fußweges 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.

Straßenbäume

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

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

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, 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 LWA [dB]	Abstand [m] WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
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. mit § 86 BauO NRW

1 Dachformen

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

Als Zeltdach gelten Dächer mit vier gegeneinander geneigten Dachflächen und einer maximalen Firstlänge von 1,5 m.

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 18 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.

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 Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4 Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 50 cm über dem nach A 2.3 bzw. 2.4 zu ermittelnden Bezugspunkt liegen.

5 Doppelhäuser

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Traufe-, First-, und Gebäudehöhe einzuhalten.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für die Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

6 Vorgärten

Die mit der Signatur ▨ gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten die als Stellplatz genutzt werden können, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

7 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.

C. Hinweise **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass für Maßnahmen im archäologischen Schutzbereich eine Erlaubnispflicht des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland gemäß § 9 DSchG NW besteht.

2. Bodenbelastung

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.

3. Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub

a. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

b. Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.

c. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase.

d. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

e. Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichende wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall ist ein besonders schutzwürdiger Boden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) der höchsten Schutzstufe 3 betroffen.

4. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet und geologischer Unterbodenklasse T liegt. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der höchstbemessene Grundwasserstand liegt bei 65,0 m NHN.

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

6. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Baugebiet lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen nicht zu. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aus diesem Grund der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird über das Kanalnetz dem Regenrückhaltebecken am Rosenweg zugeleitet.

7. Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Feldvögeln möglich. Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d. h., nicht zwischen 1. März und 30. September.

8. Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

9. 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.

Die Höhenlage der Oberkante der in A 4. erläuterten Kies-Sand-Schicht ergibt sich aus den Planumshöhen zuzüglich 35 cm. Die Planumshöhen sind im Deckenhöhenplan dargestellt.

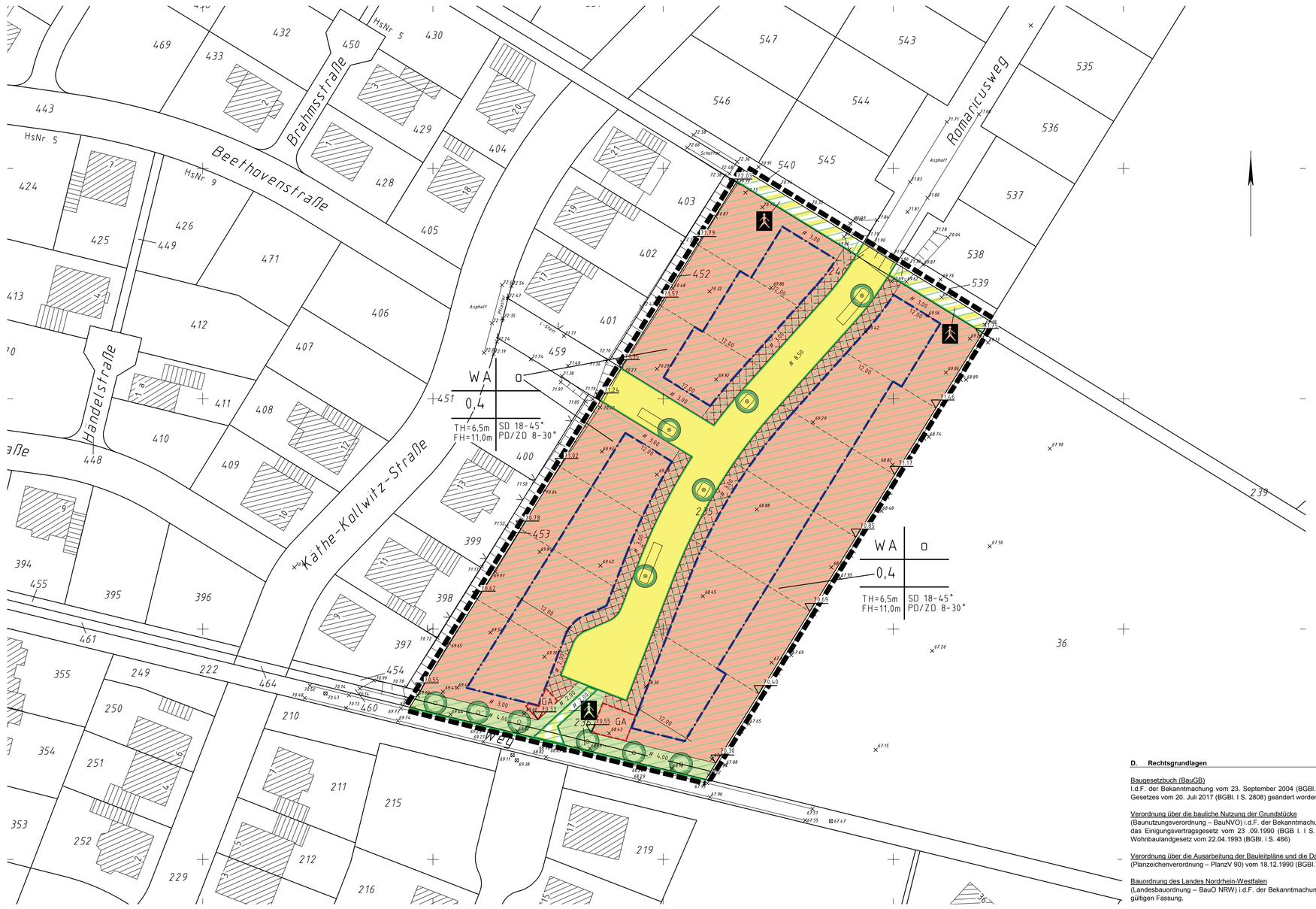
10. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

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.

11. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdiensts zu findende Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.



D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB l. I S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23 .09.1990 (BGB l. 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.

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Monchengladbach, den

.....

(ÖbVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der stadtebaulichen Planung wird bescheinigt

Monchengladbach, den

.....

(ÖbVI)

1. ENTWURF

Die stadtebauliche Planung wurde vom Fachbereich für Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilitat der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt

Rommerskirchen, den
im Auftrag

.....

(Der Burgermeister)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" gemaß §1 i.V. m. §2 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2017 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gultigen Fassung beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2017 ortsublich bekannt gemacht

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

3. BESCHLUSS UBER DIE FRUHZEITIGE OFFENTLICHKEITS UND BEHORDENBETEILIGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 die Beschluss uber die fruhzeitige Offentlichkeits- und Behordenbeteiligung des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" nebst Begrundung gemaß §3 Abs.1 BauGB gefasst

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

4. FRUHZEITIGE OFFENTLICHKEITS UND BEHORDENBETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes RO 51 "Gillbachstraße II" nebst Begrundung hat nach ortsublicher Bekanntmachung am 25.10.2017 in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 zu jedermanns Einsicht ausgelegen Den Tragern offentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 23.10.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.11.2017 gegeben

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

5. BESCHLUSS UBER DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am den Beschluss uber die offentliche Auslegung des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" nebst Begrundung gem. § 3 Abs.2 BauGB gefasst

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

6. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes RO 51 "Gillbachstraße II" nebst Begrundung hat nach ortsublicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch als Entwurf offentlich ausgelegen Die Trager offentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom von der offentlichen Auslegung informiert

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

7. BESCHLUSS

Der Bebauungsplan RO 51 "Gillbachstraße II" ist gemaß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am als Satzung beschlossen worden

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

8. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

9. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Beschlusses uber die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemaß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am erfolgt

Rommerskirchen, den

.....

(Der Burgermeister)

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 — Grundflachenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
70.55 — Hohenlage der nicht uberbaubaren Flache zwingend in m ü.NHN

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Offentliche Verkehrsflache
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

Offentliche Grunflache

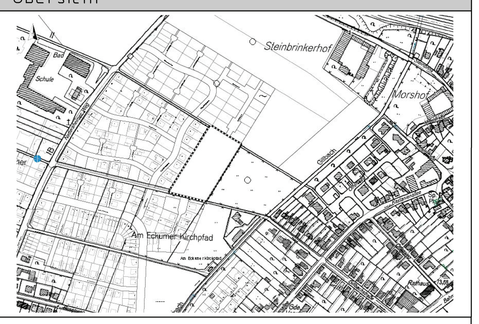
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB

anzupflanzender Baum
Vorgartenfläche (s. textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)
SD — Satteldach
PD — Pultdach
ZD — Zeltdach
Fußgängerweg
archäologischer Schutzbereich

Übersicht



Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.:RO 51 "Gillbachstraße II"

Gemarkung Rommerskirchen
Flur 10
Maßstab 1:500

Ausfertigung