



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (-BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

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.

Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf Normalnull.

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

Bergheim, den 15.02.2019

(ÖbV)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Bergheim, den 15.02.2019

(ÖbV)

Textliche Festsetzungen RO 39 "Bahnhofsumfeld" 2. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Sonstige Sondergebiet SO (§11 (2) BauNVO).
Das als Sondergebiet ausgewiesene Gebiet wird gemäß §11 BauNVO als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Infrastrukturzentrum“ festgesetzt.
 - Das Sondergebiet dient zur Vernetzung verschiedener Verkehrsmittel, sowie der Bereitstellung von öffentlicher und privater Infrastruktur bzw. Dienstleistungen.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen zur Erfüllung von Mobilitätsbedürfnissen
Gemäß §11 (5) BauNVO ist festgesetzt, dass die gemäß §11 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO möglichen Nutzungen
- großflächige Einzelhandelsbetriebe die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

- Dem Sondergebiet wird der Störgrad „eingeschränktes Gewerbe“ zugewiesen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
 - Die Gebäudehöhe wird entweder an der Firsthöhe oder dem höchsten Punkt der Attika bemessen. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern. Bei Flachdächern wird als Gebäudehöhe der höchste Punkt der Attika bestimmt.
 - Als Bezugspunkt für die Gebäude-, und Firsthöhe gilt die festgesetzte Bezugshöhe, die im Baufenster mit dem Symbol dargestellt ist. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung). Die Bezugshöhe ist im Baufenster als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
 - Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB**
 - Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen sowie Treppenanlagen oder Rampen ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig (§23 Abs. 3 BauNVO).

4 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{ext} des Außenbauteils sind Abbildung 1 in Verbindung mit Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Abbildung 1: Maßgeblicher Beurteilungspiegel



Planinhalt: Lageplan	Kommunale Gebietsveränderungen: Darstellung: Minderungsmaßnahmen: keine Nutzungsanpassung	Stellen- und Schienenverkehr: Maßgeblicher Außenlärmpegel
Stand: 15.02.2019 (10:00 Uhr)	Maßstab: keine Angabe	NORDEN

Hinweise § 9 (6) BauGB

- Archäologische Denkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelgrube, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben 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 Entdeckungstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§515 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).
- 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.
- Bergbau/Grundwasser**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohl verliehenen Bergwerksfeld „Advent“. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebaue als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeiten von Bodenbewegungen sollten bei Planung und Vorhaben berücksichtigt werden.
- 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 über Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Ausarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu benachrichtigen.
- Erdbebenzone**
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäßen Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149-2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Bemerkung: DIN 4149-2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. 2
Es wird ausdrücklich auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149-2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.
- 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.

VERFAHREN

- ENTWURF**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung wurde vom Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung gemäß §13 i. V. m. § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- BESCHLUSS ÜBER DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung nebst Begründung ist am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 als Entwurf öffentlich ausulegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der öffentlichen Auslegung informiert.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.2018 in der Zeit vom _____ bis einschließlich 20.08.2018 zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 17.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.08.2018 gegeben.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- BESCHLUSS**
Die Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am _____ als Sitzung beschlossen.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- AUSFERTIGUNG**
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss über die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung RO 39 "Bahnhofsumfeld", 2. Änderung nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 als Entwurf öffentlich auslegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der öffentlichen Auslegung informiert.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG**
Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt.
Rommerskirchen, den _____

(Der Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- SO: sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Infrastruktur- und Dienstleistungszentrum siehe textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 1,2: Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,6: Grundflächenzahl (GRZ)
 - Gh max. 12,8 m: max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt
 - 70,40: Bezugspunkt über Normalnull (mNN)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (2) Nr. 1 BauGB
- Baugrenze
 - offene Bauweise (§22 BauNVO)
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen und Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Verkehrsgrün
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Bestandsgebäude
 - Offene Halle (Überdachung)
 - nicht auswertbare Fläche der KBD Luftbildauswertung
 - Tyssengasleitung mit beidseitig 4 m Schutzstreifen
 - Zaun
 - Hecke
 - Strasseneinlauf
 - Wasserschieber
 - Hydrant
 - Gasschieber
 - Kanaldeckel mit Deckel- und Sohlenhöhe
 - Geländehöhe
 - Verkehrsschild

Gemeinde Rommerskirchen
Bebauungsplan RO 39 "Bahnhofsumfeld" 2. Änderung

Maßstab 1:500

Gemarkung Rommerskirchen
Flur 19 und Flur 20

Ausfertigung

