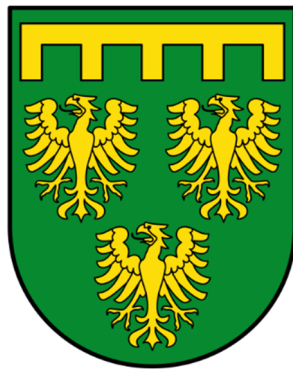


Gemeinde Rommerskirchen



**Bebauungsplan**  
**OE 04 „Dorfanger“**  
**Rommerskirchen-Oekoven**  
**6. vereinfachte Änderung**

Begründung  
(Entwurf)

Stand 21.09.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Abgrenzung	3
1.3	Planungsvorgaben	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Überbaubare Flächen und Bauweise	4
2.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	5
2.5	Höhenlagen	5
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	7
3.1	Dachform	7
3.2	Dachneigungen	7
3.3	Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel Dachdeckung	7
3.4	Anpassung an Altbauten	7
3.5	Vorgärten	8
3.6	Einfriedungen	8
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	9
4.1	Artenschutz	9
<b>5</b>	<b>Kosten</b>	9

# **1 Planungsvorgaben**

---

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Oekoven 04 „Dorfanger“ soll innerhalb der bereits bestehenden Siedlung zwei weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll. Es ermöglicht eine effiziente Nutzung und maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

## **1.2 Lage und Abgrenzung**

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes OE 04 „Dorfanger“ in der Ortschaft Rommerskirchen-Oekoven. Das Areal der Änderung umfasst die Flurstücke 269, 270, Flur 5, Gemarkung Oekoven.

Hier sollen im rückwertigen Bereich zwei weitere Wohnbauten entstehen. Im Bereich der Römerstraße werden die Festsetzungen angepasst.

Die Erschließung des Areals der 6. Änderung wird über die Römerstraße, sowie über einen seitlich gelegenen Erschließungsweg gesichert.

Die unmittelbare Umgebung der Änderung ist im Süden und Westen durch geschlossene Bebauung an der Römerstraße eingerahmt. Im Norden und Osten grenzt freistehende Wohnbebauung des Ortskerns am Dorfanger an das betroffene Grundstück.

## **1.3 Planungsvorgaben**

Die Grundzüge der Planung werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **2 Städtebauliches Konzept**

---

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich der Änderung wird entsprechend der Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan OE 04 „Dorfanger“ als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung die zulässigen Gartenbaubetriebe BauNVO § 5 Abs. 2 Nr.9 und Tankstellen Nr.10 ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes OE 04 „Dorfanger“ setzt für das Maß der baulichen Nutzung an der Römerstraße MD1, als auch auf der rückwärtigen mit MD2 gekennzeichneten Fläche des Geltungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die Maßzahl resultiert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Oekoven OE 04 „Dorfanger“ und trägt zur Einfügung der Neubauten in die Bestandsbebauung bei.

Innerhalb des mit MD2 gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung wird die Firsthöhe auf max. 11,00 m festgesetzt. An der Römerstraße gilt eine Firsthöhe (FH) von max. 13,00 m. Die zulässige Traufhöhe (TH) im gesamten Geltungsbereich soll max. 6,5 m betragen. Weiterhin soll die max. zulässige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens die Anpassung der Neubauten an den Bestand sichern.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Gebäudehöhe (Gh) definiert. Die Gebäudehöhe gilt als oberster Punkt der Attika wobei die Dachabschlusskante die maximale Gh nicht überschreiten darf.

Um den Kleinsiedlungsstruktur zu bewahren wird im MD2-Bereich die Geschossanzahl als Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung angewandt. Die Geschossanzahl resultiert aus dem Bebauungsplan OE 04 „Dorfanger“. Die Geschosszahl dient dazu die Bebauung im Kern des Dorfes zu konzentrieren und das vorhandene Flächenpotential innerhalb des Bebauungsplanes optimal zu nutzen.

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel, eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, gekennzeichnet durch freistehende Wohnhäuser zu sichern. In der jeweiligen baulichen Anlage, die auf dem Grundstück liegt, sind insgesamt nur zwei Wohneinheiten zulässig.

### **2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise**

Die Überbaubare Fläche entlang der Römerstraße grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche. Dies entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes OE 04 „Dorfanger“ und dient dem Einfügen der Bauten in die historisch gewachsene, geschlossene Baustruktur entlang der alten „Römerstraße“. Die bereits vorhandene

Baulinie des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ wird aufgegriffen. Der Neubau soll sich an die anliegenden Bestandbauten anschließen und somit die geschlossene Bauweise aufgreifen.

Die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen trennt den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ in zwei Zonen, die sich nach Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Die vorhandene Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird um fünf Meter in den rückwertigen Bereich verschoben und mit der Baugrenze bündig gesetzt. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung des Baufensters an der Römerstraße ermöglicht.

Innerhalb des mit MD2 gekennzeichneten Bereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze definiert.

Die Ausweisung von zwei Baufenstern im Bereich MD2 der 6. Änderung ermöglicht die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und bewahrt die vorhandene Kleinsiedlungsstruktur der unmittelbaren Umgebung.

## **2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Entsprechend der Bauordnung NRW sind private Abstellplätze innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen / Carports nachzuweisen. In Anlehnung an den Schlüssel von 1-2 Stellplätze pro Wohneinheit, sind 3-6 Stellplätze anzulegen.

Da es sich um rückwärtige Bebauung handelt, erfolgt die Erschließung über eine innerhalb des Geltungsbereiches angelegte Zufahrt. Für die Rettungseinheiten ist die Erschließung der rückwärtigen Bebauung durch eine seitlich angelegte Zufahrt zu gewährleisten. Für Stellplätze, Garagen und Carports wird eine zentral positionierte Fläche, die mit Hilfe von zwei Zufahrten erschließbar ist, ausgewiesen. Dies dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung der rückwärtig gelegenen Grundstücke durch Zufahrten und verhindert das Zuparken des Rettungsweges.

Stellplätze für Besucher können auf den dafür ausgewiesenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung entstehen.

Das Aufstellen von unter- und oberirdischen Nebenanlagen mit einem Bauvolumen von insgesamt maximal 60 m<sup>3</sup> ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Beschränkung des Volumens der Nebenanlagen dient der Prävention einer großflächigen Versiegelung der Gärten.

## **2.5 Höhenlagen**

Die Festsetzung der Gebäudehöhen in Bezug auf ein Referenzpunkt innerhalb des mit MD2 ausgewiesenen Bereiches erlaubt eine kontrollierte Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften und bewahrt die Kleinsiedlungsstruktur. Ein Bezug zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ist im rückwärtigen Bereich nicht möglich, da diese Teilfläche des Geltungsbereiches nur mittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Die Referenzpunkte für die Neubauten im rückwärtigen Bereich MD2 orientieren sich an den Höhen des natürlichen Geländes über Normal-Null und sind grundstücksbezogenen.

Im Bereich der angrenzenden Straßenbebauung im Bereich MD1 ist die Gebäudehöhe auf die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

Die Gestaltungssatzung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung aufgehoben und gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) für den Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung neu festgesetzt. Die Textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ gelten uneingeschränkt für das übrige Plangebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ weiter.

#### **3.1 Dachform**

Die Erweiterung der vorgegebenen Dachformen im MD2-Geltungsbereich durch die Dachform eines Flachdachs begünstigt eine optimale Ausnutzung des Baukörpers und bietet die Möglichkeit die versiegelte Grundstücksfläche in Form von Dachbegrünung zu substituieren. Das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers tritt dabei nicht in Konkurrenz zu Bestandsbauten mit traditioneller Dachform entlang der Römerstraße, da der Geltungsbereich der Änderung sich im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ befindet und keine direkte Sicht von den Haupterschließungspunkten gegeben ist. Der allgemein dörfliche Charakter der Siedlung bleibt bewahrt.

Zusätzlich werden Dachformen, wie z.B. Satteldach, Pultdach oder Zeltdach im rückwärtigen Bereich MD2 zugelassen.

Im Geltungsbereich MD1 bleibt gemäß dem Bebauungsplan OE 04 „Dorfanger“ das Satteldach mit vorgegebener Firstrichtung als grundlegendes Gestaltungselement, das zur Einfügung in die geschlossene Bebauung an der Römerstraße dient, zulässig.

#### **3.2 Dachneigung**

Die Bandbreite an Dachformen und Dachneigungen im rückwärtigen Bereich MD2 bietet dem Grundstückseigentümer einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum. Wobei innerhalb der geschlossenen Bebauung an der Römerstraße das geneigte Dach festgesetzt wird.

#### **3.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten zu vermeiden. Die privaten Belange eines weitest gehenden Gestaltungsspielraums des Grundstückseigentümers werden gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

#### **3.4 Dacheindeckungen und Anpassung an Altbauten**

Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“, § 5 Dacheindeckungen, sowie § 8 Anpassung an Altbauten werden für die 6. Änderung des BP OE 04 „Dorfanger“ übernommen. Die Festsetzungen über die Form und Farbe der Dacheindeckung trägt zum Erhalt eines zusammenhängenden Erscheinungsbildes des Dorfes bei.

Die Anpassung der Neubauten an der Römerstraße an die Bestandsbebauung in Form, Farbe und Materialwahl in der Außenwandgestaltung dient dem Einfügen des Neubaus in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur.

### **3.5 Vorgärten**

Die ausgewiesene Vorgartenfläche ist mindestens zu 50 % zu begrünen und zu pflegen. Die Festsetzung der Vorgartengestaltung wirkt der kompletten Versiegelung der wertvollen Grünfläche entgegen und bietet Lebensraum für Insekten. Die Fläche für notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze wird in die Berechnung nicht einbezogen.

Innerhalb des Vorgartenbereiches „A“ ist ein geradliniger Erschließungsweg anzulegen, der eine lichte Breite von mind. 1,25 m und eine lichte Höhe von mind. 2,20 m nicht unterschreiten darf. Der Erschließungsweg, zugleich Rettungsweg, ist ebenerdig anzulegen und jederzeit für die Feuerwehr frei und zugänglich zu halten. Der Weg ist als „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.

### **3.6 Einfriedungen**

Die Begrenzung der Einfriedungen und Hecken im Vorgartenbereich auf max. 0,8 m Höhe bewahrt den dörflichen Charakter der Siedlung. Diese Höhe der Einfriedungen gilt zugleich als maximal zulässiger Hindernis für Rettungseinheiten der Feuerwehr. Tore innerhalb der Einfriedungen im Vorgartenbereich müssen eine lichte Breite von mindestens 1,00 m aufweisen.

Einfriedungen an den seitlichen Grenzen benachbarter Grundstücke sind aus Zaunelementen in Höhe von max. 1,80 m und als Hecke in Höhe von max. 2,00 m zu errichten. Der Anteil nicht blickdichter Elemente muss 75 % der der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Die Regelung erlaubt den hinteren Bereich des Grundstücks optimal für private Zwecke zu nutzen. Die Begrenzung der Höhe verhindert die Entstehung von dicht geschlossenen, dunklen Gärten.



## 4. Hinweise

---

### 4.1 Artenschutz

Laut dem Prüfungsbericht, das im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I erstellt wurde, ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach derzeitigem Stand der Planung für planungsrelevante Tierarten auszuschließen. Allerdings gibt es ein gewisses Potenzial für Fledermausquartiere in dem Altbestand, das abgerissen werden soll. Eine Erfüllung des Verletzungs- und Tötungstatbestandes kann für Vögel und Fledermäuse durch die Anwendung einer Bauzeitenregelung vermieden werden.

Es wird ein Hinweis auf eine Fledermauskontrolle im Zuge des Abrissantrages, sowie der Hinweis auf die Bauzeitenregelung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### Kosten, Finanzierung, Verwirklichung

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und dem Vorhabenträger gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB geschlossen.

---

Rommerskirchen, den

Im Auftrag

Carsten Friedrich

(Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität)

---

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom  
\_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens

(Der Bürgermeister)