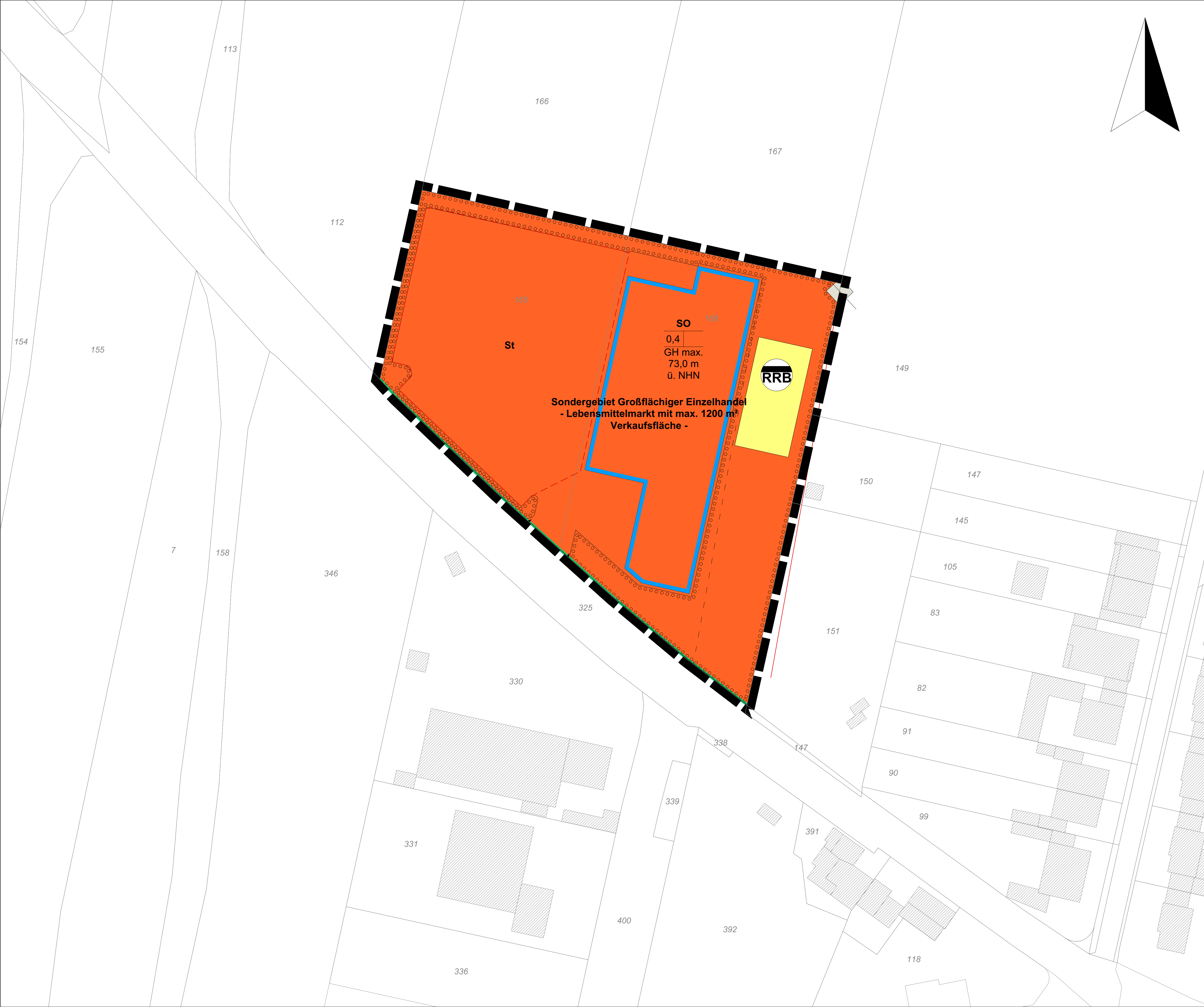


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan FA 9 "Norma Anstel"		
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	(§ 9 Abs. 1 BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1	Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)	
1.2	Im Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie eine Bäckerei und Metzgerei zulässig.	
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.	
2.2	Die GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden.	
3	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 2 BauGB)	
3.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt.	
4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
4.1	Die Errichtung von Stellplätzen ist gem. §12 BauNVO nur in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.	
5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
5.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standortgerechter Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.	
5.2	In der Stellplatzanlage ist für je 10 neu errichtete Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum bodenständiger Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sollten eine Größe von je mindestens 6 m² nicht unterschreiten und sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.	
B	Hinweise	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.	Beleuchtung Es erfolgt der Hinweis, dass zum Schutz von Insekten eine Beleuchtung nur an Orten, an denen sie gebraucht wird und so lange sie gebraucht wird, stattfinden sollte. Der Leuchtkegel sollte auf den notwendigen Bereich begrenzt und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.	
2.	Einsichtnahme in gesetzlichen Grundlagen und Vorschriften Die DIN- Normen und Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus, Bahnstr. 51 im Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.	
3.	Erdbebenzone Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte Din 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.	
4.	Hochspannungsleitung Im Nord-Osten des Plangebietes befindet sich Mast 2 der 110 kV Hochspannungsfreileitung, Bl. 0864. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang des Plangebietes zwischen den Masten 1 und 2. Mast 2 ist im Umkreis von 15,0 m von Bebauung freizuhalten. Die Gebäude sind mit einer Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, zu errichten. Der beidseitige 20 m breite Schutzstreifen ist von Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von mehr als 10,0 m freizuhalten. In den Randbereichen des Schutzstreifens sind Gehölze mit gestaffelter Endwuchshöhe anzupflanzen. Im Falle von leitungsgefährdendem Aufwuchs ist dieser durch den Eigentümer und auf dessen Kosten zurückzuschneiden. Für die Leitung und den Mast ist jederzeit eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.	
5.	Kampfmittel Bei Untersuchungen sind keine Kampfmittel im Plangebiet gefunden worden. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Zukünftige Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Im Falle von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugründeingriffe zu beachten. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt. Bei Untersuchungen von diesem sind keine Kampfmittel gefunden worden.	
6.	Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	
Rechtsgrundlagen		
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)		
2. Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)		
3. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)		
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).		
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) SGV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW.S. 218b).		



Verfahrensvermerke Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 1 des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Rommerskirchen als Aufstellung des Bebauungsplanes FA 9 der Gemeinde Rommerskirchen „Norma Anstel“ am beschlossen worden.	Der Vorentwurf mit Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes FA 9 der Gemeinde Rommerskirchen „Norma Anstel“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum gebeten.	Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung und der Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.
Rommerskirchen, den .21	Rommerskirchen, den .21	Rommerskirchen, den .21
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	Der Entwurf mit Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes FA 9 der Gemeinde Rommerskirchen „Norma Anstel“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.	Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Rommerskirchen, den .21	Rommerskirchen, den .21	Rommerskirchen, den .21
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Aufstellung des Bebauungsplanes FA 9 der Gemeinde Rommerskirchen „Norma Anstel“ wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis einschl. durchgeführt.	Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.	Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.	Rommerskirchen, den .21
Rommerskirchen, den .21	Rommerskirchen, den .21	öffentl. best. Verm.-Ing.
Bürgermeister	Bürgermeister	

Art der baulichen Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)
GH max. 73,0 m ü. NHN Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 Baugrenze (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrtbereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
ST Zweckbestimmung: Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
 Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mast der 110 kV-Hochspannungsleitung
 Leitungsmittellinie der Hochspannungsleitung
 Begrenzung des beiderseits der Leitungsmittellinie in einer Breite von 20 m festgelegten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung (s. Hinweis)

Ergänzende Darstellungen
165 Flurstücksnummer

Übersichtsplan (o. Maßstab)

Erstellt von:

E S S E N

BKR Essen
Michael Happe
Heckstraße 59
45239 Essen

Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.: FA 9 "Norma Anstel"
Gemarkung Frickheim-Anstel
Flur 2
Maßstab 1:500

Stand: 22.11.2021