

**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 - Großflächiger Einzelhandel "Lebensmittelmarkt" (§11 Abs. 2 BauNVO)  
 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet ist gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" mit nahversorgungsrelevanten Shops und Dienstleistungen (z.B. Bäckerei, Metzgerei oder Kiosk) sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 1.360 m² zulässig. Der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren muss mindestens 90% der Gesamtverkaufsfläche zu umfassen.

**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 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 3.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist gem. §12 BauNVO nur in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

**4 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen erforderliche Kühl- und Lüftungsgeräte so ausgelegt werden, dass auch nachts die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Des Weiteren muss die Parkplatzoberfläche einen ebenen Fahrbelag aufweisen.

**5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 5.1 Die Flächen 1 und 3 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. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ist das Anpflanzen von Gehölzen mit einer Endwuchshöhe von mehr als 10,0 m zum Schutze der Freileitung untersagt. In den mit 1 gekennzeichneten Flächen dürfen nur Hecken und Gehölze mit einer maximalen Endwuchshöhe von 80 cm angepflanzt werden.  
 5.2 Die Fläche 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit mehrreihigen lebensraumtypischen Hecken zu bepflanzen. Zusätzlich ist alle 10 m ein Baum der 3. Ordnung zu pflanzen.  
 5.3 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.

**6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)**  
 6.1 Innerhalb der westlichen Pflanzfläche 1 sind drei Fahnenmasten und ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 8 m zulässig.

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 Erdbebenzonen 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, Verbaubarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe 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 vordringlich 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl I S. 674).
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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV NRW S. 1096).
4. Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802).
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490).

**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.

Rommerskirchen, den	.21
Bürgermeister	

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den	.21
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 bis einschl. durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Rommerskirchen, den	.21
Bürgermeister	

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.

Rommerskirchen, den	.22
Bürgermeister	

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.

Rommerskirchen, den	.22
Bürgermeister	

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.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rommerskirchen, den	.22
Bürgermeister	

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	.22
Bürgermeister	

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.

Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Rommerskirchen, den	.22
Bürgermeister	

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Rommerskirchen, den	.22
öffentl. best. Verm.-Ing.	

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - "Lebensmittelmarkt" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)

GH max. 77,0 m ü. NHN Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

**B** Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**Öffentliche Verkehrsflächen**

**S** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**St** Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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**

**U** 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 Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**

**E** Elektrizität - Strommast

**Sonstige Planzeichen**

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

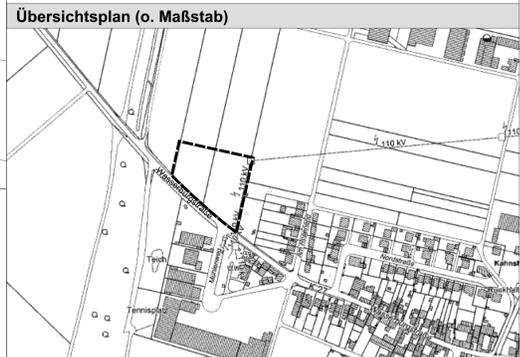
**M** Mast der 110 kV-Hochspannungsleitung

**L** Leitungsmittellinie der Hochspannungsleitung

**S** Begrenzung des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung beiderseits mit einer Breite von 20 m (s. Hinweis 4)

**Ergänzende Darstellungen**

**165** Flurstücksnummer



Erstellt von:

**BKR** BKR Essen  
 Michael Happe  
 Heckstraße 59  
 45239 Essen

**Gemeinde Rommerskirchen**

**BEBAUUNGSPLAN NR.: FA 9 "Norma Anstel"**

Gemarkung Frikheim-Anstel  
 Flur 2  
 Maßstab 1:500

Stand: 04.11.2022