

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan

Hoeningen Nr. 1
"Zur Mühle"

10. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: Oktober 2006

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Lage und Abgrenzung	1
1.2	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der bauliche Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Überbaubare Fläche und Bauweise	2
2.4	Garagen und Stellplätze	2
3	Ver- und Entsorgung	3
4	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
5	Bodenverhältnisse	5
5.1	Altablagerungen	5
5.2	Bodendenkmäler	5
5.3	Kampfmittel	5
5.4	Grundwasser	5
5.5	Bodenschutz	5
6	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	7

1 Planungsvorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teil-Bereich des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“, in dem eine Grundstücksteilung vorgenommen wurde, wodurch weitere Baugrundstücke entstanden sind und der Bebauung zugeführt werden sollen.

Der Bereich der Änderung wird über die Straße „Im Rosengarten“ erschlossen. Im Osten wird der Bereich der Änderung durch die Straße „Zur Mühle“, im Süden, Westen und Norden durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ begrenzt.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstücke Gemarkung Hoeningen, Flur 8, Flurstücke 228 und 330 und 331.

Die unmittelbare Umgebung der Änderung ist durch eine offene Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Mit der Ausweisung einer Baufläche für Einzelhäuser und Doppelhaushälften wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen. Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ sollen innerhalb eines Bebauungsplanes und somit innerhalb bestehender Bebauung und im direkten Bezug zum Wohngebiet der Straße „Am Rosengarten“ durch eine maßvolle Ergänzung und Weiterentwicklung der Ortsbebauung weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der bauliche Nutzung

Der Bereich der Änderung wird entsprechend der Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Reines Wohngebietstypische Nutzung wie Wohngebäude sind ausdrücklich zulässig.

Zur Sicherung des reinen Wohngebietscharakters ist es erforderlich, diejenige Nutzungen aus zu schließen, die dem Planungskonzept nicht entsprechen, aber nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen ist daher die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Ausnahme nicht zu lässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (FZ) von 0,7 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem vorhandnen Bebauungsplan Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ und dem darin städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Für die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ wird die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, neben der GRZ, eine Baugrenze festgesetzt.

2.4 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der geplanten Parzellierung entstehen maximal zwei Hauseinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 – 2 Stellplätzen pro Hauseinheit sind 1 – 2 Stellplätze in Form von Garage/ Stellplatz vorgesehen. Da es sich um maximal zwei Doppelhaushälften handelt, ist im seitlichen Bauwich Raum für Stellplätze und Garagen vorhanden. Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und im seitlichen Bauwich bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Niederschlagswässer nicht zu den befestigten Fahrbahnen entwässert wird.

3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswerke, der RWE Energie AG und der Rhenag die in der Straße „Am Rosengarten“ liegen.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Schmutz- und Regenwasser werden in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage Villau zugeführt.

4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Aufstellung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten.

Das Gebiet der 10. vereinfachten Änderung wird derzeit überwiegend privat als Zier- und Nutzgarten, strukturarm, genutzt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt somit auf einer Fläche von vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Bereich der ausgewiesenen Baufläche nicht vorhanden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ erfolgt nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW.

Demnach stehen den 1.334 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 800 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff inkl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt somit lediglich ein 60% - iger Ausgleich vor.

Der entstehende Eingriff kann nicht auf dem Grundstück der 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ ausgeglichen werden, daher wird die im Gemeindeeigentum befindliche, externe Ausgleichsfläche Gemarkung Hoeningen, Flur 8, Flurstück 329 mit 134 m² (entspricht den ca. 534 Punkten des Ausgleichsdefizits) für die restlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. (siehe Anlage)

5 Bodenverhältnisse

5.1 Altablagerungen

Es sind keine Fälle von Altablagerungen in diesem Gebiet bekannt. Sollten wider erwartend doch Altablagerungen vorkommen, ist nachfolgendes zu empfehlen:

Im Falle einer Entsorgung von Material > Z2 ist gemäß Nachweisverordnung eine entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaft des Rhein- Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

5.2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für diesen Bereich derzeit nicht vor.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Es wird auf die Bestimmungen der § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-3, Fax 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.3 Kampfmittel

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist es nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden, sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasser-senkung.

5.5 Bodenschutz

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte

nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt. Im betreffenden Gebiet liegen mit die ertragreichsten Lößböden im Rhein-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über die Haupt- und der Mittelterrasse äolisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine Parabraunerde. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit, im Kreisgebiet mit 75 – 85 die höchste Wertigkeit. Diese Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichteten Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1,0 m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck.

6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In einem dem Verfahren beigefügten Durchführungsvertrag zwischen dem Träger der Maßnahme und der Gemeinde Rommerskirchen wird festgelegt, dass die Kosten für die Planung des Plangebietes und die externen Ausgleichsmaßnahmen vom Träger der Maßnahme zu übernehmen sind.

Gemeinde Rommerskirchen, 10.10.2006

i.A.

(Friedrich)

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

Rommerskirchen, den _____._____.2006
Der Bürgermeister

(Albert Glöckner)