

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 3 Abs 3 Nr.2 zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.
- 2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Höhe der baulichen Anlagen**
- 2.1 Eine Traufhöhe von maximal 4,50m ist verbindlich. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.
- 2.2 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 Bezugspunkt für die Ermittlung von Traufhöhen und EG- Fußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers ausgerichtet ist.
- 3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und im seitlichen Bauwisch bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.
- 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr.20 BauGB)
- 4.1 Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

**HINWEISE GEM. § 9 (6) BauGB**

- 1 Bodenbelastung**
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst (KRD Tel. 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen.
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70- max. 120mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. 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 Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- 2 Bodenbehandlung und Bodenschutz**
- 2.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwendenden Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 2.2 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998, der Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.
- 3 Bodenfremde Auffüllungen**
- Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angetroffen, so hat eine Auskofferung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskofferung von Auffüllungen unter gutachterlicher Überwachung erfolgen.
- 4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz**
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde- und befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 (GV NW S.226/SGV NW 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 5 Grundwasser**
- 5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserseinkung.
- 5.2 Das oberste Grundwasserstockwerk im Plangebiet ist bergbaubedingt trocken gefallen. Zur Zeit befindet sich die Grundwasserfläche bei rd. 39 m uNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sumpfungmaßnahmen bei rd. 46,5 m uNN.



**Übersicht**

**Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**Mass der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) z.B. | Zahl der Vollgeschosse

z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) <- -> Firstrichtung

**Mass der baulichen Nutzung**

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

IdF der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(BauNutzungsverordnung-BauNVO) idF der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) idF. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) idF. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I S. 1458), am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) IdF. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).

**PLANGRUNDLAGE**

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den .....

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

Monchengladbach, den .....

(Obv): .....

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Monchengladbach, den .....

(Obv): .....

**1. ENTWURF**

Die städtebauliche Planung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den .....

(Friedrich)

**2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau-, Grünflächen- und Umweltausschusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen gem. § 2 (1) Baugesetzbuch am 13.11.2008 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

**3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Planungs-, Bau-, Grünflächen- und Umweltausschuss der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 13.11.2008 den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Offenlageentwurfes gefasst.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Offenlageentwurf zu diesem Plan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am .....

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

**5. BESCHLUSS**

Diese Planung ist gemäß § 10 Abs 1 BauGB vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am .....

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

**6. AUSFERTIGUNG**

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

**7. BEKANNTMACHUNG**

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am .....

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)



**BEBAUUNGSPLAN NR.: HOE 1 "ZUR MÜHLE" 11. vereinfachte Änderung**

Gemarkung Höningen  
Flur 8  
Maßstab 1:500

Ausfertigung