A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 4 Abs 3
- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr.4 Gartenbaubetriebe
- Nr.5 Tankstellen

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- Die Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in die Nutzungsschablone des zeichnerischen Planteils maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet 0,4 nicht überschreiten. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt im Plangebiet 0,8. Die Ermittlung der zulässigen Vollgeschosse erfolgt nach § 20 BauNVO.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Anbauten mit max. nur einem Vollgeschoss zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

3.1 Entsprechend der Eintragung im Plan ist als Bauweise nach § 22, Abs.3 BauNVO die geschlossene Bauweise vorgesehen.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, § 23 Abs.3 BauNVO.

4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

4.2 Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Sie müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.3 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze sowie in der Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1 Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

6.1 Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Begründung der Leitungsrechte auf den betreffenden Grundstücken erfolgt durch gesonderten Vertrag.

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 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 Kampfmittelraumdienst (KBD 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 feromagnetischen 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 Kampfmittelraumdienst 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 wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

2.2 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl.I S.3214) und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) 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.

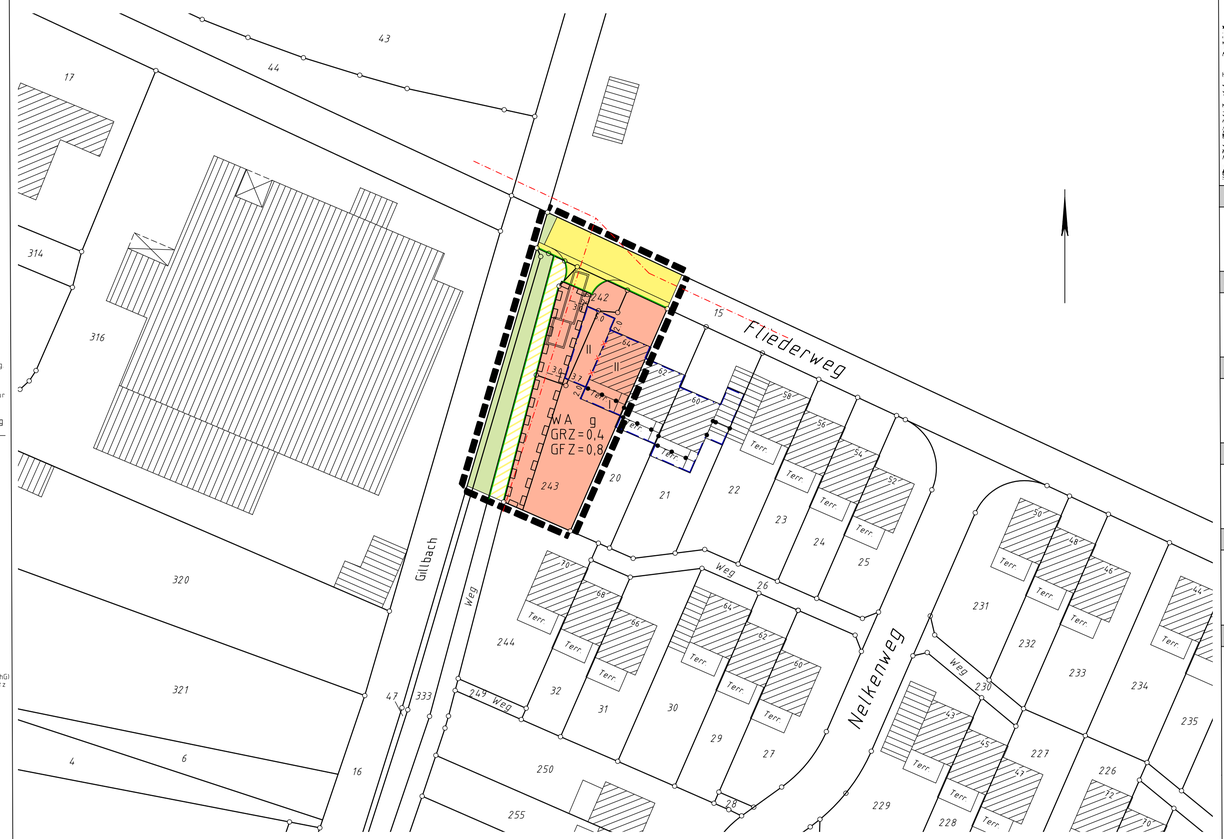
4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

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 Bodendenkmalpflegein 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.

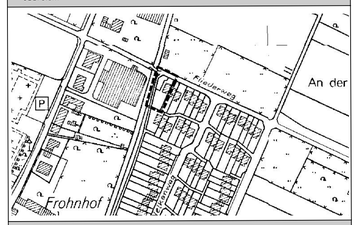
5. Grundwasser

5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

5.2 Das oberste Grundwasserstockwerk im Plangebiet ist bergbaubedingt trocken gefallen. Zur Zeit befindet sich die Grundwasserfläche bei rd. 39 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen bei rd. 46,5 m üNN.



Übersicht



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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ=0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
GFZ=0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze — §9 (1) Nr.2 BauGB,§§ 22 u.23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen — § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)
Begrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
geplanter Kanal
Aufhebung der alten Baugrenze
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr.21 und Abs.9 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB):
i.d.F. 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.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke.
(Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Eingungsvertragsgesetz 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 Plannhaltes
(Planzeichenverordnung-PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung-BauO NRW) i.d.F. 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
i.d.F. 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.

Mönchengladbach, den .....

(ÖbVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der stadtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Mönchengladbach, den .....

(ÖbVI)

1. ENTWURF

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

Rommerskirchen, den
I.A.

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen auf Empfehlung des Planungs-, Bau-, Grunflächen- und Umweltausschusses der Gemeinde Rommerskirchen am 22.01.2009 , gem § 2 (1) Baugesetzbuch am 12.02.2009 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsublich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 12.02.2009 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 ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem § 3 Abs.2 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausgelegen. Die Trager öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS

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

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 ..... erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.: NB 4 "NELKENWEG" 3. vereinfachte Änderung

Gemarkung Nettesheim-Butzheim
Flur 3
Maßstab 1:500

. Ausfertigung