

Gemeinde Rommerskirchen  
Der Gemeindedirektor  
- Hochbau- und Planungsamt -

**Bebauungsplan Nr. 5 Nettetshiem-Butzheim "Veilchenweg"**

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche wird grundsätzlich auf höchstens 25 % begrenzt.  
Darüber hinausgehende Überschreitungen sind bis zur Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 möglich, wenn
- die Bodenbefestigungen wasserdurchlässig sind oder
  - die Menge des für diese zusätzliche Überschreitungsfläche anzurechnenden Niederschlagwasser nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern über die belebte Bodenzone großflächig versickert wird und
  - die zusätzliche Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die Funktion des Bodens hat.

3. Bauweise

- 3.1 In den Bereichen mit der Festsetzung g (geschlossene Bauweise) können als Ausnahme Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß die andere Bauweise jeweils für alle Häuser an mindestens einer Seite eines Stichweges erfolgt, d.h. im Bereich einer als Block mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche.

Ausgenommen von dieser Ausnahmeregelung ist die Bebauung entlang der B 477 und des Tulpenweges.

#### 4. Nebenanlagen und Garagen

- 4.1 Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von evtl. Einfriedigungen nach örtlichen Bauvorschriften sowie Müllboxen, Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen, Treppen, unzulässig.
- 4.2 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind außer den Einfriedigungen gem. örtlichen Bauvorschriften und den für den Lärmschutz zulässigen Anlagen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- 4.3 Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze, sind Garagen und Stellplätze unzulässig.  
Ausnahmsweise können unterirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie oberseitig begrünt werden.
- 4.4 Garagen gem. § 12 BauNVO müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.5 Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude nur bis 30 cbm je Grundstück zulässig.

#### 5. Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 5.2 Die Firsthöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m und bei eingeschossigen Gebäuden 9,5 m nicht überschreiten.

#### 6. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung 200 qm und im Bereich der zulässigen eingeschossigen Bebauung 250 qm betragen.

#### 7. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend den folgenden Angaben zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Es sind mindestens zu pflanzen

- alle 10 m ein Baum,
- je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.

Es sind grundsätzlich Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden (standortgerechte Gehölze).

Hierzu gehören z.B.:

1. Bäume	2. Sträucher	3. Rankgewächse
Stieleiche,	Hasel,	Efeu,
Feldahorn,	Hundsrose,	Waldrebe,
Eberesche,	Feldahorn,	Wilder Wein
Esche,	Hartriegel,	Knöterich,
Bergahorn,	Pfaffenhütchen,	
Hainbuche,	Schneeball,	
Wildkirsche,	Liguster,	
Walnuß,	Holunder,	
Eßkastanie,	Schlehe,	
Obsthochstämme,	Mispel.	

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Erhaltung und Bindung von Bepflanzungen können zugelassen werden, wenn die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Neuss zustimmt.

## 8. Lärmschutz

- 8.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand oder Wand-Wallkombination zu errichten und zu erhalten in einer Gesamthöhe von mindestens 2,75 m über der Fahrbahn der B 477.

Die Anlage ist, soweit sie nicht als Wall errichtet wird, in ingenieur-biologischer Art aus Weidenflechtwerk mit Erdkern herzustellen bzw. massiv aus Holz oder Steinmaterialien zu konstruieren und zur Verringerung der Schallreflexionen zu begrünen.

- 8.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen an den im Plan gekennzeichneten Stellen mindestens ein Schalldämm-Maß entsprechend folgenden Planzeichen enthalten:

$$R'_{w, res.} = 35 \text{ dB}$$

$$R'_{w, res.} = \begin{array}{l} \text{im Erdgeschoß} = 35 \text{ dB} \\ \text{im übrigen} = 40 \text{ dB.} \end{array}$$

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGb)

## 9. Hinweise

Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde sind sofort dem Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 0228/72941, Colmantstr. 14-16, 53115 Bonn, zu melden.

Für das Bebauungsplangebiet besteht eine Gestaltungssatzung, die zu beachten ist.