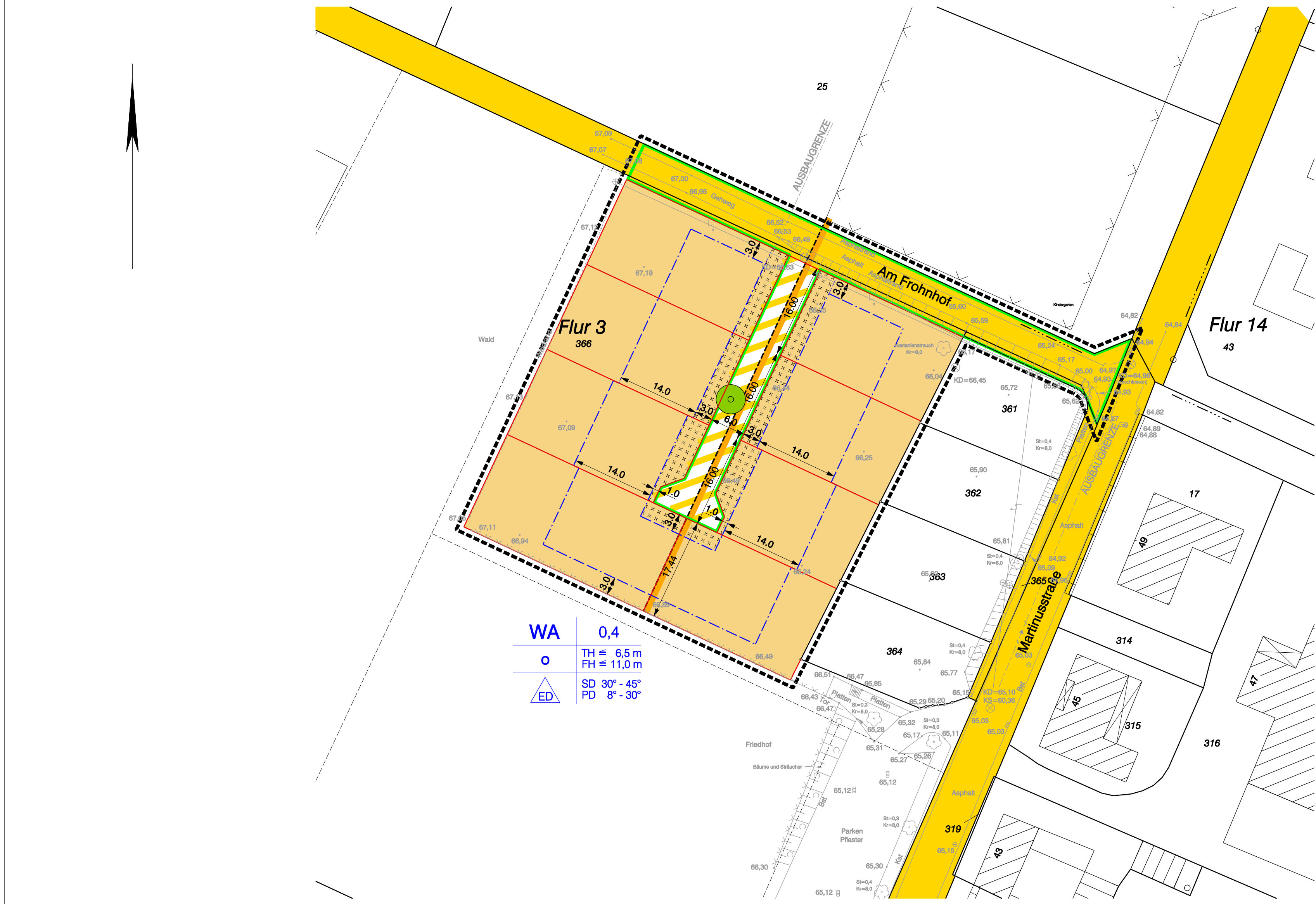




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.</p> <p>Der Stand der Angaben bezieht sich auf den .....</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.</p> <p>Bergheim, den .....<br/>(ÖBV)</p> <p>Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.</p> <p>Bergheim, den .....<br/>(ÖBV)</p> <p>1. ENTWURF</p> <p>Der Entwurf dieses Planes wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt</p> <p>Rommerskirchen, den<br/>i.A.</p> <p>(Friedrich)</p> <p>2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes NB 15 "Am Frohnhof" wurde gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 24.03.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER</p> <p>Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 24.03.2011 lag nach amtlicher Bekanntmachung am 04.05.2011 der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung in der Zeit vom 05.05.2011 bis einschließlich 06.06.2011 zu jedermanns Einsicht aus.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> | <p>4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN</p> <p>Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs. 1, bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>5. Beschluss über die Ergänzung zur Aufstellung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in einer Sitzung am ..... den Beschluss über die Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes NB 15 "Am Frohnhof" gemäß der §§ 2 und 13a BauGB gefasst. Der Umweltbericht erfüllt bei diesem Verfahren. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>6. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss über die öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 13a Baugesetzbuch gefasst.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Dieser Plan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>8. BESCHLUSS</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am ..... als Satzung beschlossen worden</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> | <p>9. BEKANNTMACHUNG</p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde der Bebauungsplan NB 15 am ..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>10. Ausfertigung</p> <p>Der Plan wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Rommerskirchen, den</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke</p> <p>(BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 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)</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)</p> <p>Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung.</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) BauGB

TH Traufhöhe (Höchstgrenze)  
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

O

offene Bauweise (§ 22 (1) BAUNVO)

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BAUNVO)

---

Baugrenze (§ 23 (1) BAUNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

§9 (1) Nr. 15 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Vorgartenfläche (s. Textl. Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung von bestimmten Kulturböden hier humose Böden

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

----- Plangebietsgrenze

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschaftsgebäude oder Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Geländehöhe über NN

Kanaldeckel mit Deckel- und Sohlenhöhe

Gasschieber

Strasseneinlauf

Wasserschieber

Hydrant

Verkehrsschild

Strommast mit Leitung

Zaun

Hecke

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

- 1

1.1
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Um den Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort zu sichern, wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht großflächig nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind und wenn nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Nettesheim dient.
- 2

2.1

2.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe.

Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlage ergibt sich aus der Dachabschlussskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.
- 3

3.1

4

4.1

4.2

4.3
- Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die seitlichen Abstandflächen an denen sich eine Wegeparzelle befindet. Dort darf maximal bis auf 0,50 m an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.

Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze sind in den seitlichen Abstandflächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Dazu gehören wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder vergleichbare Materialien.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW
- 1

2

3

4

5

Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Satteldachflächen vorgeschrieben. Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 30 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

Dachgauben, -einschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dachzeinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

Vorgartenflächen

Die mit gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen (Hauseingang, Zufahrt Garage und Stellplätze) darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Einfriedungen

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstückflächen untereinander zulässig. Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m zulässig.

Als Abgrenzung der mit gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1

2

3

4

Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. 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 Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4906 wird darauf hingewiesen, dass in Teilen des Plangebietes Böden nachgewiesen wurden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Basierend auf der Hydrogeologischen Karte 4906, Neuss, lag 1955 vor Beginn der Stülpungsmaßnahmen ein Grundwasserstand von 47,50 m NN vor. Nach Beendigung der bergbaulichen Stülpungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- 
- # GEMEINDE

# ROMMERSKIRCHEN
- BEBAUUNGSPLAN NR. : NB15**

**" Am Frohnhof"**

Gemarkung Nettesheim-Butzheim

Flur 3

Maßstab 1:500

Stand: 08.09.2011