



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.

Bergheim, den (ÖBV)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Bergheim, den (ÖBV)

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt

Rommerskirchen, den

i.A.

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 9 "Dahlienweg" wurde gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 16.06.2011 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Umweltbericht entfällt bei diesen Verfahren.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 16.06.2011 lag nach amtlicher Bekanntmachung am 22.06.2011 der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung in der Zeit vom 24.06.2011 bis einschließlich 25.07.2011 zu jedermanns Einsicht aus.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs. 1, bzw. § 2 Abs.2 i. V. m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 17.06.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am den Beschluss über die öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung gemäß §§ 5 Abs. 2 und 13a Baugesetzbuch gefasst.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

7. BESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am als Satzung beschlossen worden

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

9. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde der Bebauungsplan OE 9 "Dahlienweg" am ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

10. Ausfertigung

Der Plan wird hiermit ausgesetzt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Einigungsgewertungsgesetz vom 23.06.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 96) 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)

in der zuletzt gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zuletzt gültigen Fassung.

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 zuletzt gültigen Fassung.

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)
FLÄCHE FÜR STELLPLATZ/CARPORT/GARAGE

VERKEHRSFLÄCHEN

§9 (1) Nr. 15 BauGB

STRAßENVERKEHRSFLÄCHE

STRAßENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

W Wirtschaftsweg

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

5 m Pflanzstreifen mit Pflanzbindung

zukünftige Geländehöhe

SONSTIGE PLANZEICHEN

Plangebietsgrenze

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschaftsgebäude oder Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

2.1 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 an grenzenden 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.

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

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

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

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Durch das Symbol (s. Legende) und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen im WA* zwingend mit einem Toleranzbereich von ± 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendig zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenänder zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind an das natürliche Gelände-niveau anzugleichen.

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

4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie auf den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die seitlichen Abstandsflächen, an denen sich eine Wegeparzelle befindet. Dort darf maximal bis auf 0,75 m an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.

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

4.3 Garagen und Carports dürfen die hintere Baugrenze ausnahmsweise um m 1,5 m überschreiten.

4.4 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen, in den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.

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

4.6 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m² zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

Innerhalb des 5 bzw. 10 m breiten Pflanzstreifens sind Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

5 Niederschlagswasser (§ 51 a (3) Satz 2 LWG NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

5.1 Das auf den privaten Grundstückflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Rigole auf den Grundstückflächen zu versickern.

6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Entlang der Grundstücksgrenzen wird teilweise ein 5 bzw. 10 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:

6.2 Die ausgewiesene 10 m breite Fläche ist als extensiv genutzte Wiese herzustellen und je 100 qm Fläche ein Obststammbaum vorzugsweise alter rheinischer Sorte der nach folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Äpfel	Ontariopflaume
Gravensteiner	Gute Luise
Jacob Level	Pastorenbirne
James Grieve	Reinoldsbirne
Kirapfel	Williams Christ
Ontariopflaume	
Roter Berlepsch	Südkirschen
Roter Boskopp	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Stiermähne	Große Pinzessinkirsche
Rheinischer Krummstiel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Rheinische Schafsnase	Hedelfinger Riesenkirsche
Winterambour	Kassins Frühe
Birne	Pflaumen/ Zwetschen
Alexander Lukas	Bühler Frühzwetsche
Clappe Leubing	Große Grüne Renekirde
Gaillerts Butterbirne	Hauszwetsche Königin Viktoria
Gräfin von Paris	The Czar

6.3 Entlang der Grundstücksgrenze zum Wirtschaftsweg hin wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:

Auf der ausgewiesenen Fläche ist eine Hecke der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sogenannte "Lebensbäume" sind nicht zulässig.

Sträucher	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hirtengel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Europäisches Pfaffenhütchen
Eurogymus europaeus	Liguster
Ligustrum vulgare	Lföte Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schliehe
Prunus spinosa	Rote Johannishäbeere
Ribes sanguineum	Hunds-Rose
Rosa carina	Sal-Weide
Salix caprea	Korb-Weide
Salix viminalis	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 v. 60/100 festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1 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 Gebäudetypen (z. B. Flachdach) zulässig.

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

3 Dachgauben, -einschnitte und Zwerchgiebel
Dachgauben, Dacheneinschnitte 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 Traufhöhe (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4 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.

5 Einfriedungen
Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blick-dichte 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 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z. h. Mauern, alte Gräber, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tieferes und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/8634-119) 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).

2 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.

3 Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4904 wird da auf 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 "Baugrund - Sicherheitsanweisung im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmung der Baugrundeigenschaften des Landes Nordrhein-Westfalens zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen des Plangebietes Bodenaufschüttungen vorgenommen worden sind. Dies kann beim Bau zu Setzungsunterschieden führen. Ein Baugrundgutachten wird daher empfohlen.

4 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei weiteren anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 1973L zu beachten.

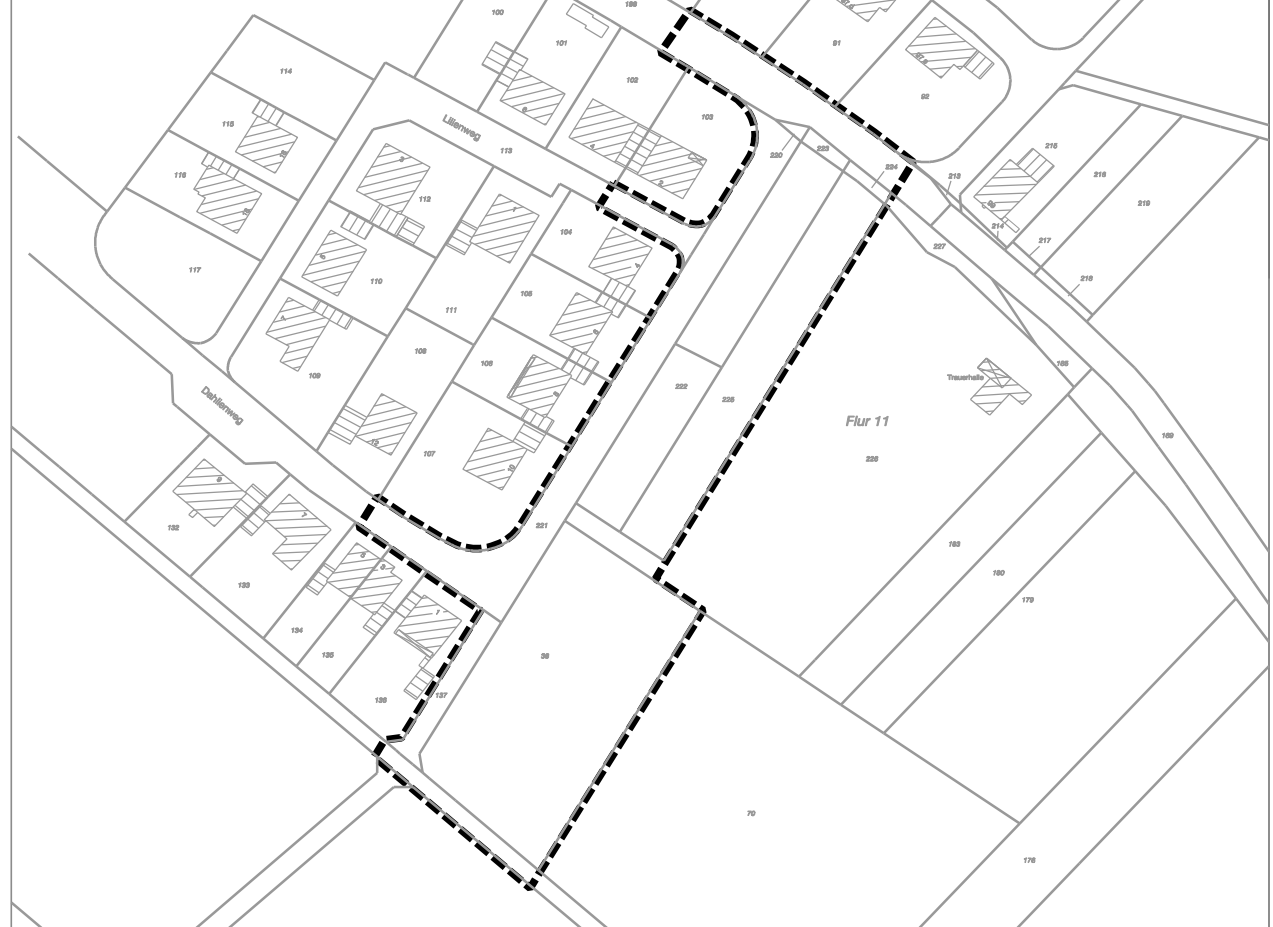
Des Weiteren ist folgendes zu beachten: Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten auf fälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:
-> geruchliche und/oder ferbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss be-> wirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, -> strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwassererhebung. Basierend auf der Hydrogeologischen Karte 4805, Neuss, lag 1955 vor Beginn der Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserstand von 47,50 m NN vor. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. : OE 9 " Dahlienweg"

Gemarkung Evinghoven

Flur 11

Maßstab 1:500

Stand: 11.01.2012