
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Evinghoven OE 9 „Dahlienweg“

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 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 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 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.

- 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 notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind an das natürliche Geländenniveau 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 Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.3 Garagen und Carports dürfen die hintere Baugrenze ausnahmsweise um max. 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, Schotterrassen, Ökopflaster oder vergleichbare Materialien.
- 4.6 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.

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 Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Rigole auf den Grundstücksflächen 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 Obsthochstamm vorzugsweise alter rheinischer Sorte der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Äpfel

Gravensteiner
Jacob Level
James Grieve
Klarapfel
Ontarioapfel
Roter Berlpersch
Roter Boskopp
Rote Sternrenette
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase
Winterrambour

Birne

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Ontariopflaume
Gute Luise
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne
Williams Christ

Süßkirschen

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

Pflaumen/ Zwetschen

Bühler Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche Königin Viktoria
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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 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 Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

2 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.

3 Dachgauben, –einschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte 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.

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 blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen 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.

1 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).

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 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 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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 wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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 Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt 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 Grundwasserabsenkung. Basierend auf der Hydrogeologischen Karte 4906, Neuss, lag 1955 vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserstand von 46,80 m NN vor. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. 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 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

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.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NRW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.