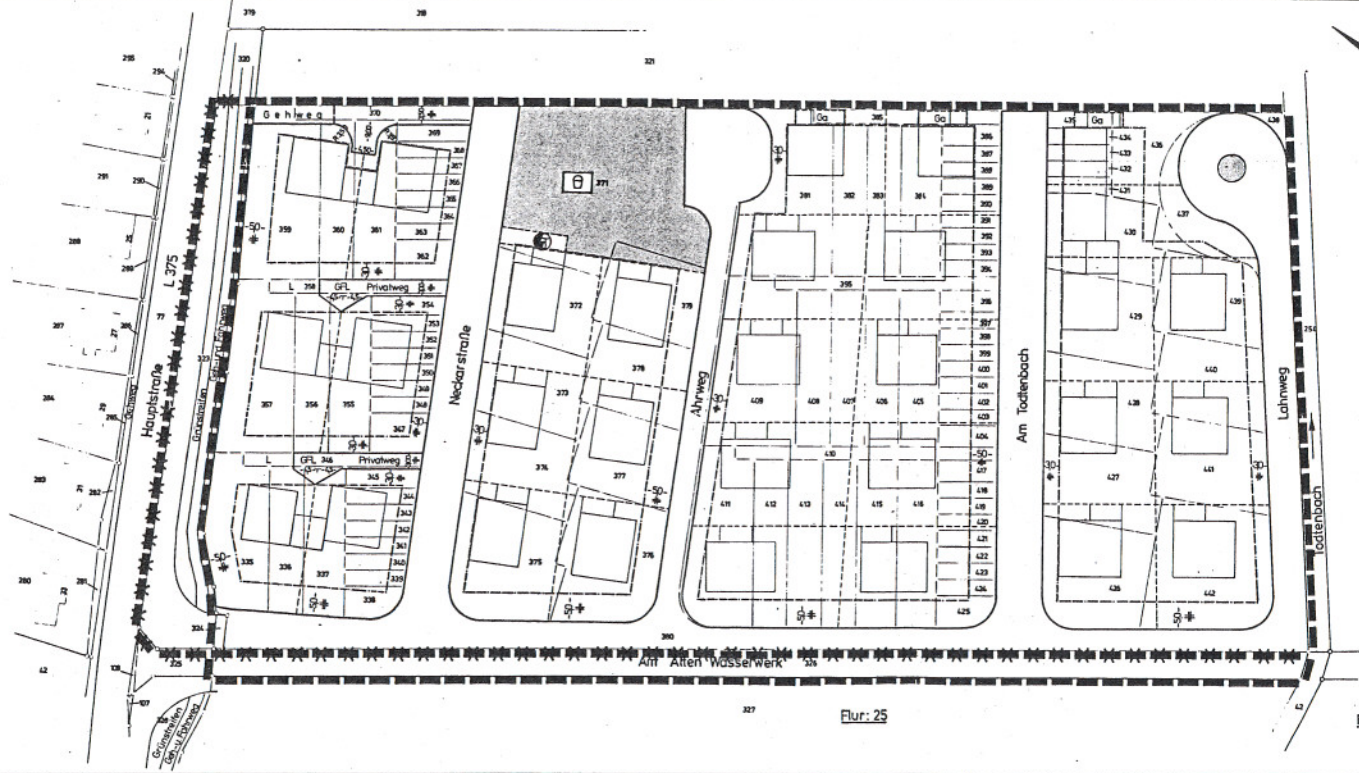




Zeichenerklärung:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
 - I = Zahl der Vollgeschosse
 - o = Offene Bauweise
 - ED = nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
 - 04 = Grundflächenzahl
 - (05) = Geschossflächenzahl
 - SD = Satteldach
 - KWD = Krüppelwalmdach
 - 32°-45° = Dachneigung
 - ✱ = aufzuhebende bisherige Bebauungsplangrenze
 - = Bebauungsplangrenze
 - ⦿ = Trafostation
 - ⦿ = Spielplatz
 - - - = Baugrenze
 - - - = Straßenbegrenzungslinie
 - = Grünfläche
 - = Verkehrsfläche
 - L = Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
 - GFL = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
- Garagen und Stellplätze nur auf den Ga-Flächen oder den überbaubaren Flächen zulässig.

Flur: 24

Für alle Bauflächen: WA I o ED 04 (05) SD/KWD 32°-45°

Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten
Wasserwerk" und
Aufstellung des Bebauungsplanes
Rommerskirchen Nr. 17 "Ahnweg"

Maßstab 1:1000

Gemeinde Rommerskirchen
-Hochbau- u. Planungsamt-

Angefertigt aufgrund von Katasterunterlagen.
Ohne Ortsvergleich.
Mönchengladbach, den 13.08.1985
Ergänzt am 20.07.08.1985 (Hw)
Ergänzt am 27.08.1985 (Hw)

Dipl.-Ing. Heinrich Kitzhöfer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Kaiserstraße 78 - Tel.: 02161/181081
4050 Mönchengladbach 1

Flur: 30

Flur: 25

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 17 "Ahrweg" - verbunden mit der

T E I L A U F H E B U N G

des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten Wasserwerk".

1. Ziele und Zwecke der Planung.

Zur Anpassung an die städtebauliche Entwicklung soll der unter Aktenzeichen 34.3-12 am 15.05.1973 genehmigte und am 29.06.1973 bekanntgemachte, rechtskräftige Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 9 "Am Alten Wasserwerk" teilweise durch einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Rommerskirchen Nr. 17 "Ahrweg" ersetzt werden und zwar im Bereich des Geländes des Bauträgers "Kampa".

Der Bebauungsplan Nr. 9 sah in diesem Gelände Reihen- und Atriumhäuser vor. Hierzu hatte sich in der ländlichen Gemeinde kein Bedarf erwiesen. Dagegen ist der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern sehr deutlich.

In den 70er Jahren haben sich mehrfach Baugesellschaften für das Gelände interessiert, es erworben und weiter veräußert, bis 1979 die Firma Kampa Erschließungsverträge mit der Gemeinde abschloß und 1981 mit der Erschließung des Geländes begann.

Die vorgeschriebenen Reihen- und Atriumhäuser fanden jedoch kein Interesse.

Auf Drängen des Bauträgers und aus der Erkenntnis, daß die im Bebauungsplan Nr. 9 vorgeschriebenen Reihen- und Atriumhäuser mit Flachdächern nicht mehr den heutigen Anpassungsvorstellungen über dorf- und landschaftsbezogene Bebauung entsprechen, entschloß sich der Rat der Gemeinde Rommerskirchen zur Änderung des Bebauungsplanes. Soweit dies möglich war, sollte dies im vereinfachten Verfahren geschehen. So wurde für die beiden Atriumhausbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9 bereits durch die erste und zweite vereinfachte Änderung die Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

Parallel dazu konnte der Bauträger bei gleichzeitiger spürbarer Senkung der Baulandpreise das Interesse und den latenten örtlichen Bedarf durch eine Reihe von Kaufverträgen verdeutlichen.

Da für die bisherigen Bereiche der Reihenhausbauung der Bebauungsplan Nr. 9 in mehreren Punkten, so auch bei den Verkehrsflächen geändert werden müßte, war dies im vereinfachten Verfahren nicht möglich.

Deshalb kam ein vollständiges Verfahren infrage. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde jedoch der Ersatz durch einen neuen Bebauungsplan mit der Nr. 17 für den Bereich "Kampa" gewählt.

Durch die Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden zwar auch die Geltungsbereiche der ersten und zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aus Verfahrensgründen mit einbezogen, jedoch sollen und können diese praktisch kaum noch geändert werden. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 im wesentlichen nur noch für die Flächen der früheren Reihenhausbebauung zwischen der Hauptstraße und Neckarstraße sowie dem Ahrweg und der Straße Am Todtenbach neu.

2. Erschließung.

Die Straßen "Am Alten Wasserwerk, Neckarstraße und Ahrweg" sind als Baustraßen mit den Ver- und Entsorgungsleitungen bereits erstellt. Die weiteren Straßen sollen sich im Prinzip nicht ändern, denn dazu liegen fertige Ingenieurplanungen im Rahmen des Erschließungsvertrages vor. Außerdem sind die Straßenflächen bereits herausparzelliert.

Die für die frühere Reihenhausbebauung im Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen, nicht befahrbaren Wohnwege sind bei der freistehenden Einfamilienhausbebauung weitgehend nicht mehr nötig.

Als Fußwegverbindung soll ein Weg zur L 375 (Hauptstraße) angeschlossen werden.

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes sind zwei noch notwendige Stichwege in reduzierter Form als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Privatwege) geplant.

Die Entwässerung wurde frühzeitig über den Sammler am Todtenbach, der über weitere Sammler zur Kläranlage Anstel führt, gesichert, denn der Bebauungsplan Nr. 9 war seit 1973 rechtskräftig.

Das Plangebiet war deshalb in allen Kanalprojektierungen beizeiten einbezogen.

Damit die Pflege und Wartung des nicht ständig wasserführenden Todtenbaches möglich ist, wird wie im alten Plan, neben der Bachparzelle die Erschließungsstraße "Lahnweg" vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 erfaßte mit seinem Geltungsbereich auch die Fläche (Flurstück 323), die für die Verbreiterung der L 375 und Anlegung der Linksabbiegerspur später benötigt wurde. Dieser Streifen jedoch war als Baufläche in dem Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt, der gemäß der Genehmigungsverfügung und zur Berücksichtigung der Forderungen des Straßenbauamtes noch als Verkehrsfläche nachgetragen werden sollte, was aber letztlich doch nicht geschah.

Schließlich erfolgte der Ausbau der L 375 auf der Rechtsgrundlage des § 38 (2) des Landesstraßengesetzes (LStrG) Ende der 70er Jahre. Deshalb ist im neuen Bebauungsplan Nr. 17 für dieses Grundstück heute keine Festsetzung mehr nötig.

Dagegen mußte das Plangebiet auf die ganze Breite der Straße „Am Alten Wasserwerk“ ausgedehnt werden, um für die Erstellung der ganzen Straße eine Rechtsgrundlage zu haben.

Weil derzeit der Anschluß der Erschließungsstraßen, Neckarstraße und Am Todtenbach an das Netz in der Rheinbraun-Siedlung noch nicht bevorsteht, ist im Erschließungsvertrag mit dem Bauträger die Freihaltung von Wendemöglichkeiten vorgesehen.

3. Berücksichtigung weiterer Planungsgrundsätze.

a) Art des Baugebietes:

In Abänderung zum Vorentwurf empfiehlt das Gewerbeaufsichtsamt Mönchengladbach nur zwischen der Neckarstraße und der Hauptstraße allgemeines Wohngebiet auszuweisen und in den anderen Bauflächen reines Wohngebiet vorzusehen.

Gleiches wurde vom Dezernat 35 des Regierungspräsidenten Düsseldorf in einem Gespräch am 25.11.1985 empfohlen.

Diesen Empfehlungen hat der Rat der Gemeinde am 17.12.1985 zugestimmt, weil so die Festsetzungen besser auf die Erfordernisse zugeschnitten sind.

Das Baugebiet soll nämlich vorwiegend dem ländlichen Wohnbedarf nach Einfamilienhäusern dienen, weshalb überwiegend reines Wohngebiet vorgesehen ist.

Zur Anbindung an die vorhandene dörfliche Mischstruktur ist aber zumindest ein Teil des Plangebietes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erforderlich und zwar sinnvollerweise im Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße (L 375).

Ausschließlich reines Wohngebiet an die altgewachsenen Dorflagen anzuordnen, würde eher eine unerwünschte Polarisierung der Sozialstruktur mit sich bringen.

Die evtl. als Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet zulässigen aber im vorliegenden Plangebiet nicht notwendigen und störenden Betriebsarten sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

b) Lärmschutz:

Der alte Bebauungsplan sah Lärmschutzmaßnahmen nicht vor. Infolge der Änderung der Bebauungsplanung sind jedoch die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

Deshalb wurde ein Lärmschutzgutachten von dem Ingenieurbüro Stolz erarbeitet.

Nach dem Gutachten sind im Bereich der L 375/Hauptstraße aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig und ebenfalls an den nächstliegenden Häusern passive Lärmschutzmaßnahmen.

Die Aussagen des Gutachtens wurden am 25.11.1985 mit dem Regierungspräsidenten erörtert. Bei der geplanten Bebauung ist nach den Aussagen des Gutachtens entlang der L 375 und im Einmündungsbereich der Straße "Am Alten Wasserwerk" aktiver Lärmschutz in 2 m Höhe über Fahrbahn erforderlich.

Aus Gründen der besseren städtebaulichen Einfügung in die Umgebung aber auch aus schallschutztechnischen Gründen (geringere Reflektion) wurde eine Wall-Holzwandkombination gewählt, die begrünt werden soll.

Ortsgestalterisch würde sich eine solche Lärmschutzmaßnahme durchaus einfügen, weil im weiteren Verlauf der L 375 im Bereich der Rheinbraunsiedlung bereits Mauern bis 2 m Höhe vorhanden sind.

Im Erschließungsvertrag mit dem Bauträger wird die rechtzeitige Realisierung des aktiven Lärmschutzes sichergestellt.

Die in dem Lärmschutzgutachten ermittelten Werte für den passiven Lärmschutz sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Da das Lärmschutzgutachten auch eine ergänzende Erläuterung dieser Begründung darstellt, besteht die Möglichkeit, es bei der Offenlegung mit einzusehen.

Die Lärmuntersuchung beinhaltet keine Messungen über die von der Schreinerei auf der anderen Seite der L 375 ausgehenden Emissionen, weil sie für das Plangebiet unbedeutend sind. Die Werkstatt ist durch vorgelagerte Lagerhallen, einer Hoffläche und ebenfalls vorgelagertes Wohnhaus gegenüber dem neuen Baugebiet deutlich abgeschirmt. Im übrigen wirkt der vorgesehene Lärmschutz auch gegen evtl. Lärm aus der Schreinerei. Es bestand daher keine Notwendigkeit, den Lärm aus der Werkstatt speziell zu ermitteln.

c) Landschaftsschutz und andere Belange:

Das Baugebiet grenzt im Bereich des Todtenbaches an die freie Landschaft.

Gemäß den Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde ist eine hecken- und strauchartige Bepflanzung mit einzelnen standortgerechten Bäumen vorgesehen.

Deshalb sieht der Plan dort Bindung für Bepflanzung vor.

Dagegen läßt sich der Wunsch nach Abpflanzung an der Straße zum Alten Wasserwerk nicht erfüllen, weil im Plangebiet das Umlegungsverfahren schon abgeschlossen ist und somit keine Grundstücksflächen für eine Eingrünung mehr verfügbar sind. Außerdem ist die freie Landschaft zwischen der Straße Am Alten Wasserwerk und der Ortslage Vanikum so klein, daß eine Eingrünung nicht unbedingt erforderlich ist.

Um den Anregungen des Beauftragten für Bodendenkmäler und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalschutz zu entsprechen, wurde ein Hinweis auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz in den Plan aufgenommen.

Aufgrund der Anregung der Rheinischen Braunkohlenwerke AG wurde der Bereich zwischen dem Ahrweg und dem Lahnweg nach § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet. Nach der Bodenkarte NW ist in diesem Gebiet u.U. mit humosen Böden zu rechnen, was dann die Einhaltung besonderer Gründungsvorschriften nach sich zieht.

4. Bodenordnende Maßnahmen.

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sind im Plangebiet bereits abgeschlossen.

Sollten sich die Eigentumsverhältnisse ändern oder einvernehmliche Regelungen notwendig werden, behält sich die Gemeinde bodenordnende Maßnahmen vor.

5. Kosten der Plandurchführung und Finanzierung.

Die Kosten der städtebaulichen Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 mit dem auf die Gemeinde zukommenden Anteil werden wie folgt geschätzt:

	<u>Gesamt:</u>	<u>Gemeinde:</u>
a) Grundstücksentwässerung	225.000,--	-
b) Straßenentwässerung	75.000,--	7.500,--
c) Straßen, Wege, Beleuchtung	390.000,--	39.000,--
d) Ing.-Kosten/Grundstücksentwässerung	11.500,--	-
e) Ing.-Kosten/Straßenkanal, Straßen etc.	20.000,--	2.000,--
f) Linksabbiegespur	19.500,--	1.950,--
g) Einmündungstrichter	13.000,--	1.300,--
h) Kinderspielplatz	40.000,--	4.000,--
i) Ingenieurkosten zu f-h	6.000,--	600,--
	<u>800.000,--</u>	<u>56.350,--</u>
abzügl. Vorausleistungen der Gemeinde (f u. g)		32.500,--
Grundstücksausgleich ca. ./.		<u>11.850,--</u>
 Geschätzter Gemeindeanteil ca.		 12.000,-- =====

Gemäß Erschließungsvertrag übernimmt der Bauträger auch die anteiligen Kosten für die Linksabbiegespur und die Einmündung in die Straße Am Alten Wasserwerk sowie den ganzen Kanalkostenanteil der Grundstücksentwässerung.

Da die Gemeinde für die Erstellung der Linksabbiegespur und die Einmündung Vorleistungen erbracht hat und außerdem Grundstücksflächen gegeneinander aufzurechnen sind, wird der tatsächlich noch auf die Gemeinde zukommende Kostenanteil auf ca. 12 TDM geschätzt.

Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln des Vermögenshaushaltes und wird im Investitionsplan beachtet.

6. Begründung für die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauONW.

In der Planzeichnung und im Text sind die Dachform, die Dachneigung, Dachaufbauten, Trauf- und Firsthöhen, die Dachdeckung und die Art der Gestaltung in Höhe der Einfriedigungen geregelt.

Ergänzend zu den städtebaulich-gestalterischen Gründen in Kapitel 1 gibt es viele Gesichtspunkte für die Notwendigkeit bestimmter gestalterischer Festsetzungen.

Bereits nach den Aussagen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen soll angestrebt werden, die Eigenart und den gestalterischen Charakter der ländlichen Bebauung zu bewahren. Die Bezüge zur freien Ackerlandschaft im Raume Rommerskirchen bedingen nicht nur eine artgerechte Eingrünung sondern auch ein an dem Sied-

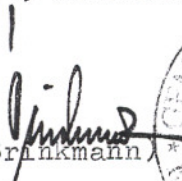
lungsbild der Landschaft orientiertes Einfügen der gebauten Umwelt. Dies bedingt die Einpassung von Neubauten und neuen Baugebieten in das dörfliche Erscheinungsbild.

Aus diesem Grundgedanken sind die Einzelfestsetzungen, soweit notwendig, wie folgt abgeleitet:

- die Dachform als Satteldach und Krüppelwalmdach und die Dachneigung entspricht im wesentlichen der vorhandenen Bebauung im Dorf bzw. der vorhandenen Randlagen;
- durch die Festlegung von Hauptfirstrichtungen soll jeweils ein gruppenweise zusammenhängendes Straßenbild entstehen und vermieden werden, daß ein Eindruck von Unordnung entsteht;
- die Dachaufbauten und Firsthöhen sind deshalb geregelt, um zu große Differenzen in den Gebäudemassen zu verhindern und einen Zusammenhang aus der Sicht des Straßenraumes zu erhalten. Ähnliches gilt für die Regelung bei der Dacheindeckung und Gestaltung der Einfriedigungen. Die heutige Materialvielfalt auf den Baumärkten verführt schnell zu einem Gestaltungswirrwarr und der Zerstörung des noch deutlich vorhandenen dörflichen Ortsbildes. Insofern ist ein Minimum an Regelungen in dem Bebauungsplan erforderlich;
- die Leitbilder und Ziele erfordern jedoch nicht zwangsläufig, daß unbesehen die bestimmten Festsetzungen einzuhalten sind. Wenn sichergestellt werden kann, daß die Ziele eingehalten werden können, sehen die textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung vor.

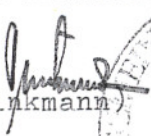
A u f g e s t e l l t:

4049 Rommerskirchen 1, den 20. Januar 1986


(Brinkmann)*


Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.01.1986 hat diese Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 22.01.1986 bis 26.02.1986 einschließlich gemeinsam mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.

4049 Rommerskirchen 1, den 20. März 1986


(Brinkmann)*
