RO Nr. 11 Giller Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 11 "Giller Straße"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Die Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 3

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe,
Ziffer 5: Tankstellen,

werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen nicht zulässig (§ 12 BauNVO).

1.3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO zulässig, die genehmigungsfrei sind.

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 2 EBauG:

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,6 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen hiervon, darf bei versetztgeschossigen Bauweisen die Oberkante des Fußbodens des höher gelegenen Erdgeschoßteiles die festgesetzte OKF-Höhe bis zu 1,0 m überschreiten.
- Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Geländeflächen sind in Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an diese anzugleichen.
- Ausnahmen sind dort zulässig, wo eine Anpassung an die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung erfolgt.

1.5. In dem Gebiet ~~mit der~~ Bezeichnung WA II sind zweigeschossige Gebäude nur dann zulässig, wenn die Firsthöhe der vorhandenen Häuser in diesem Gebiet nicht überschritten wird.

2. Hinweise

Bezüglich der durch Planzeichen gemäß § 9 Abs. 5 EBauG gekennzeichneten Flächen wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz-DSchG-) vom 11.11.1980 dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 0228/632150, Colmantstraße 14 - 16, 5300 Bonn, zu melden sind.

Für die im Bereich der Grünfläche mit dem Planzeichen E = Erholungswald vorzunehmende Ersatzaufforstung sind rechtzeitig mit dem zuständigen Forstbetriebsbeamten des Forstamtes Mönchengladbach die Baumarten abzustimmen.

Ausgenommen von der Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 24.08.87

BESTANDSANGABEN

wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude oder Garage
R.W Zahl der vollgeschosse
H/W Höhe über NN
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
789 Flurstücksnummer
Nutzungsgrenze
Begrenzung von Fahrbahnen und wegen Bäum
In übrigen gelten die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und vermessungsrisse (Zeichenvorschrift Nr. vom 20.12.1978 und die Schlüssel 1970)
Die vollgrenze Planunterlage wurde angefertigt durch Vervielfältigung-Verkleinerung aus der Maßstab 1 -Abzeichnung- der amtl. katasteraktenund Fotover — gleich.
Gravenbroich, den .....
Kreis Neuss
Der Oberkreisdirektor
katasteramt und Vermessungsamt
I.A.
.....

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BBauG

WS Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO
WR Reine wohngebiete § 3 BauNVO
WA Allgemeine wohngebiete § 4 BauNVO
MD Dorfgebiete § 5 BauNVO
MI Mischgebiete § 6 BauNVO
MK Kerngebiete § 7 BauNVO
GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
GI Industriegebiete § 9 BauNVO
SO Sondergebiete § 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BBauG

Zahl der vollgeschosse als Höchstgrenze
als Mindest- und Höchstgrenze
zwingend
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GF Geschoßflächenzahl (GFZ)
BM Baumassenzahl (BMZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BBauG

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur hausgruppen zulässig
geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF § 9 (1) Nr. 5 BBauG

Schule
Kindergarten
Öffentliche verwaltung
Kirche
Post
Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nähere Bez. durch Planzeichen oder Text
P Öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
V Fußgängerbereich
Versorgungsfläche VA= Ausschaltstr.
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger verkehrsflächen
Straßenraumaufteilung (unverbindlich)
Einfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bushaltestelle

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BBauG

oberirdisch
unterirdisch
nähere Bez. durch Text

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG, FÜR ABWASSER SOWIE FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR DIE ABLAGERUNG § 9 (1) Nrn. 12, 14 und 16 BBauG

Elektrizität
Gas
Fernwärme
wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BBauG

Öffentlich P privat
Parkanlage
Sportplatz
Spielplatz
Erholungswald

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 16 BBauG

wasserflächen
Begrenzung von Flächen für die wasserabflußschaffung, den Hochwasserschutz und die Regelung des wasserabflusses
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 (1) Nr. 17 BBauG

Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18 BBauG

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft

IMPLANTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25 BBauG

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BBauG (s. text), Festsetzungen, Ziffer ____)
Anpflanzen von Einzelbäumen (s. textliche Festsetzungen, Ziffer ____)
Anpflanzen von Sträuchern (s. textliche Festsetzungen, Ziffer ____)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25b BBauG
Erhaltung von Einzelbäumen
Erhaltung von Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
Begrenzung unterschiedlicher Nutzungen
mit GeH-(GFL), Fahr-(FH) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BBauG (s. text), Festsetzungen, Ziffer ____)
Vorgartenbereich

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nrn. 4,22 BBauG

St Stellplätze
Ga Garagen
UG unterirdische Garagen
M Gemeinschaftsanlagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Zufahrt
Gemeinschaftsantennenplatz
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BBauG (s. text), Festsetzungen, Ziff. ____)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BBauG (s. text), Festsetzungen, Ziffer ____)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Festsetzungen, Ziffer ____)
Abgrenzung, gegliedert (nähere Bezeichnung durch Text mit Höhenangabe über NN)
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ ____ (s) BBauG
Dem Denkmalschutz unterliegende Einzelanlagen
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Einzelne Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
Naturdenkmal
Geschütztes Landschaftsbestandteil
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Überschwemmungsgebiet Gilbach

KENNZEICHNUNGEN N.§ 9 (5) BBauG

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erfordert, (um schäd. einwirk. im Grundwasserbereich (wechselnde, teils humose Böden))

HINWEIS

Bahnhauptstrecke der DBP
Sauhöhe über NN mit max.

Für den Flurentwurf:
Gravenbroich, den 23. SEPT. 1986
Kreis Neuss
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
I.A.

Nach der örtlichkeiten Bekanntmachung am 10.10.86 erfolgte die öffentliche Auslegung und Anhörung zum Flurentwurf gemäß § 2 a (7) BBauG in der Zeit von 20.10.86 bis 19.11.86
Rommerskirchen, den 2.9. Dez. 1986
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat heute die in violetter Farbe eingetragenen Änderungen beschlossen und den Plan zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a (4) BBauG für die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG bestimmt.
23.06.87
Rommerskirchen, den
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
(Teller) (Fischer)

Gemäß Plan ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf mit Verfügung vom 24.08.87 genehmigt.
Gravenbroich, den 24.08.1987
Der Regierungspräsident

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000

Zornhof

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Gravenbroich, den 23.12.1986
Kreis Neuss
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
I.A.
Schmidt
Kreisobervermessungsrat

Gemäß Plan ist mit der Begründung gem. § 2 BBauG durch Beschluß des Rates vom 2.9.86 die öffentliche Auslegung bestimmt worden.
Rommerskirchen, den 2.9. Dez. 1986
Der Bürgermeister
Ratsmitglied

Gemäß Plan ist mit der Begründung gem. § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates vom 23.06.87 die öffentlichen Auslegung bestimmt worden.
Rommerskirchen, den 24.06.87
Der Bürgermeister
Ratsmitglied
Stellv. Gemeindedirektor

Gemäß § 2 BBauG ist die Durchführung des Verfahrens ortsüblich bekanntgemacht worden. Dies ist mit der Begründung am 24.08.87 ausgelegen.
Rommerskirchen, den 24.08.87
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
Weltner
Beigeordneter

Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 2 BBauG durch Beschluß des Rates vom 23.06.87 nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Rommerskirchen, den 24.08.87
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
(Teller) (Fischer)
Stellv. Gemeindedirektor

Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 2 BBauG durch Beschluß des Rates vom 2.9.86 mit den in der Zeit vom 08.04. bis 08.05.87 eingegangenen Anregungen erneut öffentlich ausgelegen.
Rommerskirchen, den 04.03.1987
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Dieser Plan ist mit der Begründung gemäß § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates vom 23.06.87 nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Rommerskirchen, den 24.08.87
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
(Teller) (Fischer)
Stellv. Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat die Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BBauG mit Beschluß vom 24.02.1987 als Satzung beschlossen worden.
Rommerskirchen, den 24.02.1987
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
Ratsmitglied

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat mit Beschluß vom 24.08.87 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Rommerskirchen, den 24.08.87
Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
Weltner
Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Inhalt überein.
Gravenbroich, den 23.12.1986
Kreis Neuss
Der Oberkreisdirektor
Kataster- und Vermessungsamt
I.A.
Schmidt
Kreisobervermessungsrat

Aufgehoben durch Beschluß des Rates vom 23. Juni 1987

RECHTSGRUNDLAGEN
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) zuletzt geändert durch Artikel 69 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18.02.1986 (BGBl I S. 265) i. V. m. Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023).

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG.

FLUR 16 FLUR 15 FLUR 13 FLUR 24 FLUR 14

Zum Studion · Eggershovger Gasse · Am Zornhof · Ufersteche · Giller Straße · Wehrstr · Gilbach · Weg

WR II o · WA II o · WA I o · Q4 · Ga · Stehe vereinfachte Änderung Nr. 2 · Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 22 BBauG (s. text), Festsetzungen, Ziffer 2) · BAUL. ANLAGEN DIE DEM SPORT DIENEN (UMKLEIDE, CLUBHAUS)

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „Giller Straße"

GEMARKUNG: Rommerskirchen FLUR: 15 u. 16

MASSTAB 1 : 500

1. Ausfertigung