

# Rommerskirchen Nr.11 "Giller Straße", 5. Änderung

**Bebauungsplan**  
**Rommerskirchen Nr. 11 "Giller Straße", 5. Änderung**

**A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauVO)**

1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauVO)**

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Gemäß § 16 Abs 3 BauVO ist die Firsthöhe der Wohngebäude auf max. 10,50m und die Traufhöhe (in gedachter Schräglage der Außenwandfläche mit der hohen Dachfläche) auf max. 6,50m begrenzt. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den seitlichen Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen mit der Straßennachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgeübte, ansonsten die geplante Straßennachse. Bei Eckgrundstücken ist die Vorkantenschräge maßgebend, zu der die Traufhöhe des Hauptbaukörpers gerichtet ist.

2.2 Das Erdgeschossniveau (OGF) darf maximal 0,50m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den seitlichen Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen mit der Straßennachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgeübte, ansonsten die geplante Straßennachse. Bei Eckgrundstücken ist die Vorkantenschräge maßgebend, zu der die Traufhöhe des Hauptbaukörpers gerichtet ist.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 und (2) BauVO)**

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen darf gegenüber den vorhandenen Geländehöhen um nicht mehr als +/- 10 cm verändert werden. Dabei sind die Grundstücksgrenzen grundsätzlich bindend, zu den Straßenseiten anzulegen. Maßgebend ist die höchste der angrenzenden Höhenlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauVO).

3.3 Die Eingangsflurhöhe sowie alle darüber liegenden Öffnungen, wie Lichtschächte, Kellerabgänge etc. sind über den Fall des Wasserpegels im Todtenschach bei einem einstufigen Regenergieversorgungs (Hochwasser) zu legen. Im Planungsbereich liegt diese Höhe auf 70,20 m üNN. Abgrabungen, Kellerlichtschächte u.ä. deren Oberkante unterhalb dieser Höhe liegen sind unzulässig.

**4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauVO)**

4.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Hindernisabstand von 500m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

**5. Grünfläche, Bepflanzung**

5.1 Im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich wird entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer 50m breiten Heckbecke, eines Gehölzstreifens festgesetzt. Hierbei sind die Pflanzen gemäß Pflanzliste 1, Pflanzliste 2 und Pflanzliste 4 zu wählen.

5.2 Im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich wird die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer rund 1,00m hohen Obstwiese (jung) festgesetzt. Die Anpflanzung von alten rheinischen Hochstamm-Sorten gemäß beigefügter Pflanzliste 3 ist vorzuziehen. Durch Behälter- und Entlangsschnitt der Bäume sowie eine 1-schichtige Höhe der Wiese ist die dauerhafte und fachgerechte Pflege zu sichern.

5.3 Im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich wird die Anpflanzung bzw. dauerhafte Erhaltung einer rund 2,00m hohen Fläche als Intensivgrün festgesetzt.

5.4 Die Pflanzlisten, für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, sind als Anlage den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr.11 "Giller Straße" beigelegt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

**6. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr.1 BauVO)**

6.1 Im Bereich der überbaubaren Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem Starkregenereignis der angrenzende Todtenschach ausläuft. Das Gebiet ist grundsätzlich hochwassergefährdet. Deshalb sind für die Bebauung der Grundstücke besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude erforderlich. In Frage kommt z.B. die Ausbildung der Keller als "weiße Wanne" sowie ein Schutz des Gebäudes gegen drückendes Wasser.

**B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. Bodenbelastung**

1. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesen Gründe sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) und Probestörungen (170 - max. 120 cm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probestörungen mit festem Material (Sand) zu überfüllen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewässerten Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

**2. Bodenbehandlung und Bodenschutz**

2.1 Aufgrund der Vermutung als Intensivgrünland, ist von einer natürlichen Lagerung und Ausbildung der Bodenhorizonte auszugehen. Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss wurden im Umfeld des betreffenden Gebietes 2 1-gewässrige Übernahmepunkte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung festgestellt. Aufgrund des niedrigen pH-Wertes weist der Boden eine relativ lockere Lössschicht für bestimmte natürlich vorhandene Schwermetalle auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Übernahmepunkte die Vorsorgegüter weder angehalten werden können.

2.2 Der Bereich oberirdisch ist Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 19915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen widerstandsfähigen Baubedinge zu verordnen und nach Beendigung der Maßnahme zu versorgen.

2.3 Sollten Bodenmassen aus dem Bereich der Bebauungsänderung in einen anderen Bereich ab- bzw. eingbracht werden, muss die Befreiung einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeübt werden. Dabei ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu beachten. Ausgefallener oberirdischer Boden kann aber auch ohne aufwändige Bodenanalyse auf eine geeignete Erdepoche verbracht werden.

2.4 Die Befreiung des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 und dem Landesbodenschutzgesetz (LodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

**3. Bodenfremde Auffüllungen**

3.1 Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angefallen, so hat eine Auskofferung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskofferung von Auffüllungen unter gleichzeitiger Überwachung erfolgen.

**4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz**

4.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen Historischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1985 (GV. NW. S. 2304) bzw. NW. 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Echten, Am der B. 46, 51471 Overath, Telefon 0226/9930-6, Fax 0226/9930-12, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

**5. Grundwasser**

5.1 Des Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasseranhebung.

**6. Hochwasserabfluss**

6.1 Der Hochwasserabfluss des Todtenschachs und innerhalb des Plangebietes nicht ausufernd frei abgeleitet. Nach Ausbucht des Entwässerungsbereiches ist das Gebiet grundsätzlich überflutungsgefährdet. Bei einem extremen Hochwasser ist es möglich, dass Gartenflächen in Anspruch genommen werden.

**C PFLANZLISTE**

Die Pflanzlisten sind als Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes beigelegt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

**Pflanzliste 1**

**Baumarten als Hochstämme**

12 x verpflanzt, Stammumfang in 100m Höhe 10-20cm, mit Ballen)

Eiche  
 Traubeneiche  
 Hasel  
 Schwarzerle  
 Silberweide  
 Moorbirke

**Pflanzliste 2**

**Kleinreife Baumarten als Hochstamm**

(Stammumfang in 100m Höhe 10-20cm, mit Ballen)

Eberesche Sorbus aucuparia  
 Felsenbirne Sorbus aria  
 Fälschen Acer campestre  
 Hanfbaum Carpinus betulus  
 Hainbuche Crataegus javatica "Paul Scarlet"  
 Hornahorn

**Pflanzliste 3**

**OBSTHOCHSTÄMME (alte rheinische Sorten)**

Apfel: Birnen:  
 Cox Orangecremelle Alexander Lukas  
 Goldparmäne Clapps Lübing  
 Gravensteiner Delikat's Butterbirne  
 Jacob Leibel James Grieve  
 James Grieve Güte Luis  
 Klarapfel Wilhelm Christ  
 Osterapfel  
 Roter Betsch  
 Roter Borspitz  
 Rote Sternreife  
 Winterreife

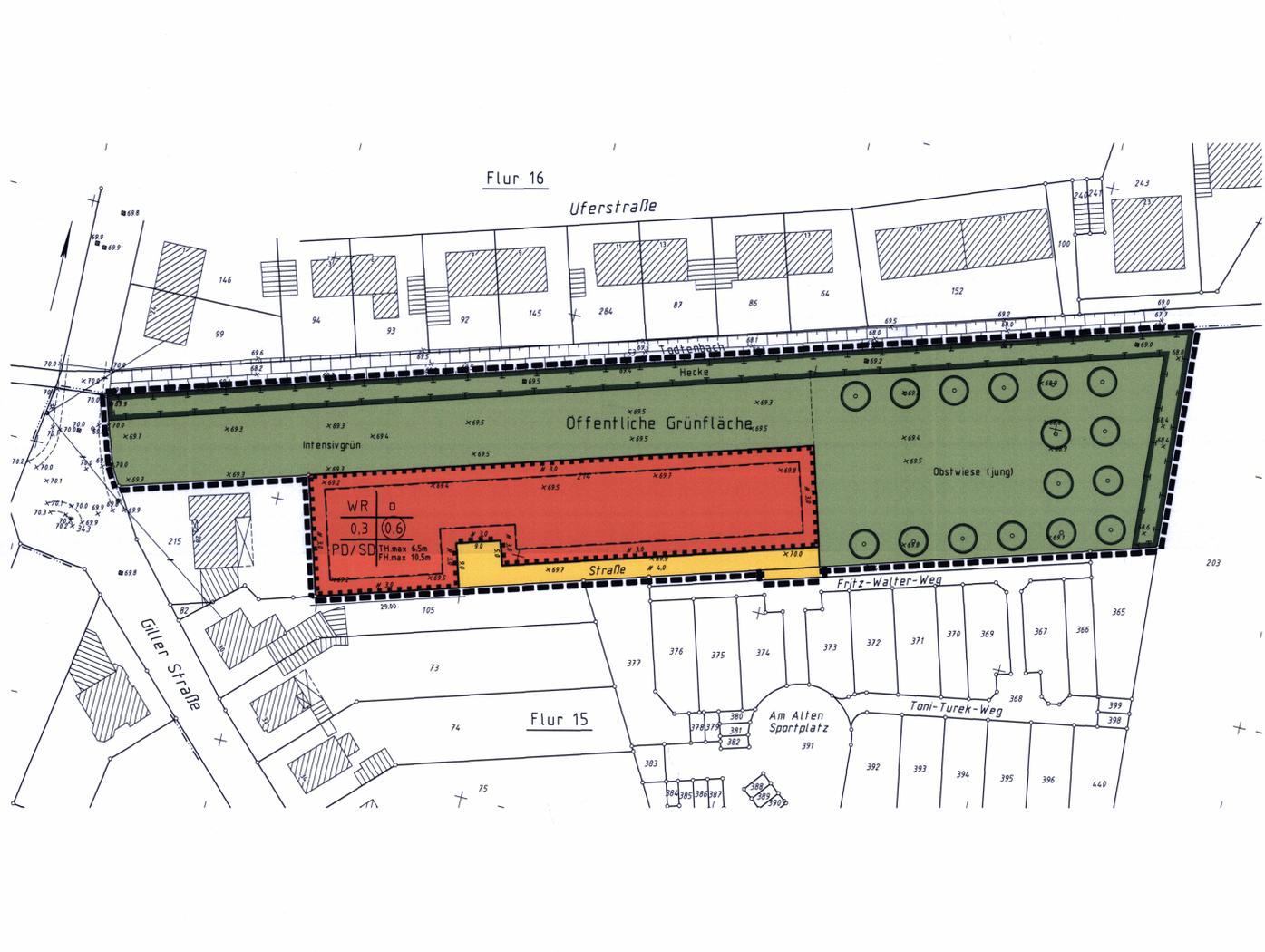
Südkirschen: Sauerkirschen  
 Dönnersa Gelbe Kropfkirsche Ludwigs Frühe  
 Große Prozesskirsche Schaffensreife  
 Große schwarze Kropfkirsche  
 Haselkirsche Kassis Frühe

Reisvlade: Zwetschgen  
 Graf Althaus  
 Große Grüne Bühler Frühweitsche  
 Hausweitsche

**Pflanzliste 4**

**Straucher**

Hage: Corylus avellana  
 Goldrose Crataegus monogyna  
 Pfaffenhütchen Lonicum xylosteum  
 Schöne: Prunus spinosa  
 Hundrose Rosa canina



**Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauVO

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 (1) Nr.2 BauVO

**0** nur offene Bauweise zulässig (§ 22 / § 23 BauVO)

**Baugrenze** (§ 23 BauVO)

**Mass der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauVO, § 16 BauVO

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO)

z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauVO)

**Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11 BauVO

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Grünfläche** § 9 (1) Nr.15 BauVO

**Öffentliche Grünfläche**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr.20 und 25 BauVO

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauVO)

**Sonstige Pflanzzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (1) BauVO)

**anzupflanzender Baum**

**Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.** (§ 9 (5) und (6) BauVO)

**Begrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung**

**Zeichen der Katastergrundlage**

**Wohngebäude** **Grenzpunkt**

**Wirtschaftsgebäude** **Topografische Umrisslinie**

**Offene Halle (Überdachung)** **Kanaldeckel**

**Gebäudedurchfahrt** **Gully**

**Flurgrenze** **Baum**

**Flurstücksgrenze** **Böschung**

**Flurstücksnummer** 126

**Vermaßung mit Hilfslinien**

**Parallelmaß**

Weitere Symbole siehe Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

**Gemeinde Rommerskirchen**  
 Der Bürgermeister

Gemarkung Rommerskirchen  
 Flur 15  
 Maßstab 1:500

Ausfertigung

**PLANGRUNDLAGE**

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den **Febr. 2006**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Möninghlag, den 24.03.2006

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Möninghlag, den 24.03.2006

**1. ENTWURF**

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den 20.06.07

(Der Bürgermeister)

**2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE**

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 03.06.2004 hat der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Zeit vom 22.09.2005 bis 24.10.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausliegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 22.09.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.10.2005 einschließlich gegeben.

Rommerskirchen, den 20.06.07

(Der Bürgermeister)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 10.11.2005 hat der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Zeit vom 05.12.2005 bis 09.01.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausliegen. Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 28.11.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.01.2006 einschließlich gegeben.

Rommerskirchen, den 20.06.07

(Der Bürgermeister)

**4. BESCHLUSS**

Nach Prüfung und Wertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 06.04.2006 gemäß § 10 Abs 1 BauGB in Verbindung mit §§ 77 und 41 der Gemeindeordnung NW diese Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen.

Rommerskirchen, den 20.06.07

(Der Bürgermeister)

**5. BEKANNTMACHUNG**

Gemäß § 10 Abs 3 BauGB wurde am 06.04.2006 förmlich bekanntgemacht, dass die Änderung des Bebauungsplanes vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschlossen wurde.

Rommerskirchen, den 20.06.07

(Der Bürgermeister)