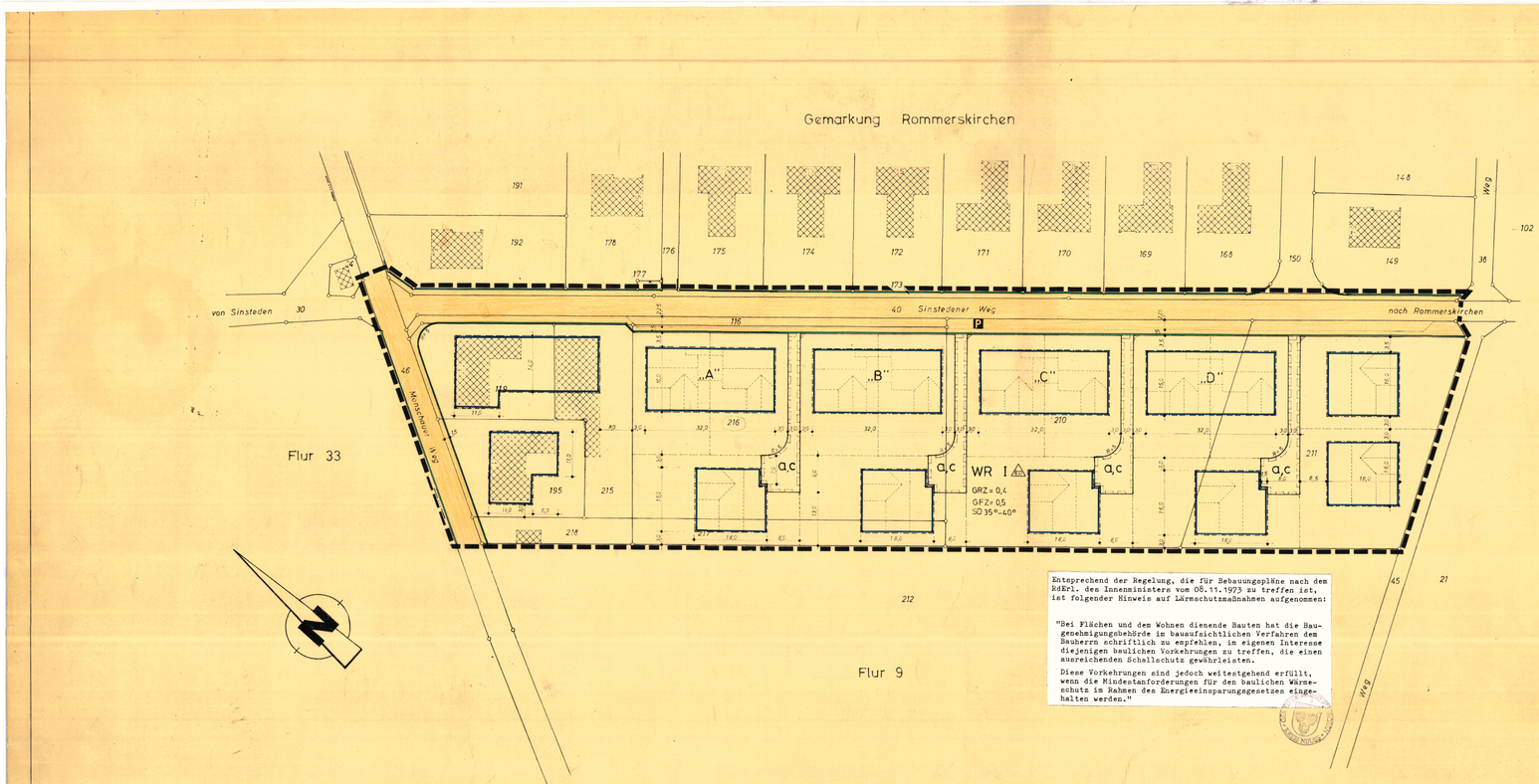
RO Nr. 15 Sinstedener Weg



TEXTLICH FESTGESETZTEN

Zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 15 "Sinstedener Weg"

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- Erste Verordnung zur Durchführung des BBauG (1. DVO) vom 29.11.1960, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1978.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO).
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzV 81).
- Bauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970, geändert durch Gesetz vom 11.07.1978).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Bundesrecht)

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, außer Einfriedigungen sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Buchstabenbezeichnungen "A bis D" bzw. der fluchtstabmäßigen Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind geringfügige bauliche Anlagen wie z.B. Müllboxen oder Anlagen der Gartengestaltung.

Drückemasten sind unzulässig. Das Gelände ist an die Höhe der Verkehrsflächen bzw. an die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anzugleichen. ~~Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde des Sinstedener Weges bis max. 0,3 m ohne zulässig. Benachbarte Grundstücke sind bis 0,3 m hoch zu~~ anlegen.

In diesen sind Nebenanlagen bis zu 30 cbm umbauten Raum und 2 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig. Ausgenommen der Festsetzungen nach Nummer 2.1.1 sind Anderen sind unterirdische bauliche Anlagen und Schutzbecken bis zu 50 cbm Rauminhalt zulässig, ~~auch die Bestimmungen nach Nr. 2.1 treten hier zurück.~~

2.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Garagen sind auf unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie des Sinstedener Weges grenzenden Grundstücken im Bereich von der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 215 und 214 bis zur Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 211 nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit den Bezeichnungen "A" bis "D" zulässig. Sie müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Auf den übrigen Flächen sind Garagen so anzuordnen, daß ein Stauraum von mindestens 5 m bis zu den Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingehalten wird.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem Mittelwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Ausgenommen hiervon darf bei versetzten Geschossen die Höhe für die höherliegenden Erdgeschoßteile die festgesetzte OK-Kante bis zu 1 m überschreiten.

3. BAUGRUNDBEZOGENE FESTSETZUNGEN (nach Landesrecht)
...(§ 9 (4) BBauG, § 4 4. DVO zum BBauG i.V. § 103 BauONW)...

3.1 Äußere Gestaltung (§ 103 (1) Nr. 1 BauONW)

3.1.1 Dachform und Außenwandgestaltung

Die Festsetzung der Dachform und Dacheindeckung im Plan gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und nicht für Garagen im Sinne von § 12 BauNVO.

Die Oberflächen der Außenwände sind weiß zu gestalten. Geringfügige Abtönungen (gebrochenes Weiß) in Richtung grau und gelb sind zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Sockel, Pfeiler, Befestigungen, Stützen, Pavatex oder Türen.

3.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachfläche/Dachhaut und der Traufenoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten.

3.1.3 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufenoberkante, bei Dachüberständen der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und der traufseitigen Außenwandoberfläche, darf maximal 4 m und die Firsthöhe darf maximal 9 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3.1.4 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbene bis braune Dachsteine oder Ziegel, Natur- oder Kunstschiefer. Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Dachhalbkehlrinnen oder Ähnlichem.

3.1.5 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie des Sinstedener Weges bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen sind nur als offene Zäune aus Holz - wie Spiegel- oder Lattenzäune - glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht zulässig mit oder ohne 20 cm hohem Sockel.
Die Einfriedigungen sind ebenfalls als Hecken und Abpflanzungen zulässig.

An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern ist von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 3 m eine Sichtschutzanlage bzw. Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 2 m über Terrasse zulässig.

geändert gemäß Verfügung der Bezirksregierung vom 05.05.83 Text in Klammern gilt nur als Hinw.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256 ber. BGBl I S. 3617), geändert durch Art 9 Nr 1 Vereinfachungsnovelle v. 3.12.1976 (BGBl I S. 3281) und Art 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 6.7.1979 (BGBl I S. 949)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981 (BGBl I S. 833)

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung vom 1. Oktober 1979 (SGV NW 2023)

PLANGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Grevenbroich, den 11.10.1982

(Schmidt)
Kreisvermessungsrat

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

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sondergebiete die der Erholung dienen
SO Sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr.1 BBauG, § 16 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
BMZ z.B. 9,0 Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)
z.B. II als Höchstgrenze
II-III als Mindest- und Höchstgrenze
(II) zwingend
Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante

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

o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

Nachrichtliche Übernahmen
oberirdisch
unterirdisch
Zweckbestimmung
E Elektro
G Gas
F Fernwärme
W Wasser
A Abwasser

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen
Öffentliche Verwaltungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schutzbauwerk
Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Nachrichtliche Übernahmen
Bahnanlagen
überörtliche Straßen
Sonstige Eintragungen/Hinweise
Fahrbahnmarkierungen
Verkehrsgrünflächen

GRUNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung
Parkanlage
Friedhof
Zeltplatz
Dauerkleingärten
Sportplatz
Badeplatz, Freibad
Spielplatz
Kinosplatz
Bolzplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWÄSSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9(1) Nr 12+14 BBauG)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität
Abwasser
Gas
Abfall
Fernwärme
Ablagerung
Wasser

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

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

Wasserflächen
Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung z.B. Wasserschutzzone

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

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) und § 39h (1) BBauG)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen (unbeweglicher Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20 BBauG) SOWIE REGELUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen z.B.
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Erhaltung z.B.
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturschutzgebiet
Naturpark
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung
St Stellplätze
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
Sp Spielplatz
TGa Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
bei schmalen Flächen
F zugunsten der Anlieger
L zugunsten der Allgemeinheit
V zugunsten der Versorgungsträger
Richtfunkstrecke
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwandt werden dürfen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
Umgrenzung der Flächen, die den Bebauung besonders baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
Höhenlage des Festerstgen
z.B. OK Oberkante
Gehweg 111.1 m ü.NN
z.B. UK Unterkante
Brücke 101.0 m ü.NN

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

Rechtsgrundlage § 103 (1) der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.7.1980 (GV NW S. 264/ SGV NW 232) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG

FD Flachdach SD Satteldach WD Walmdach
PD Pultdach 30°-40° (18) Dachneigung in Grad

ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERGRUNDLAGE

Wohngebäude
Wirtschafts- u. Industriegebäude oder Garage
Offene Halle
Gebäudedurchfahrt
Kreis- od. Stadtgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Strategische Grenze
Nutzungsgrenze
Grenzpunkt
Trigonometrischer Punkt
Polygonpunkt (Messpunkt)
Topographische Umrisslinie
Zugehörigkeitsschaltzeichen für Flurstücksteile
Geländehöhen NN
Mauer
Hecke
Zaun
Baum
Flurstücksnummer
Böschung
Gartenland

Der Rat der G-de **hat am** 21.04. **19**82 **nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dies ist am** 23.10. **19**81 **ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Rommerskirchen **den** 04.04. **19**83

Bürgermeister Ratsherr

Die Bürgeranhörung gemäss § 2a (1) BBauG erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.10. **19**81 **in der Zeit vom** 04.11. **19**81 **bis** 20.11. **19**81

Rommerskirchen **den** 04.04. **19**83

Gemeindedirektor

Der Rat hat am 13.07. **19**82 **die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäss § 2a (6) BBauG beschlossen.**

Rommerskirchen **den** 04.04. **19**83

Bürgermeister Ratsherr

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12. **19**82 **hat dieser Plan mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäss §2a (6) BBauG in der Zeit vom** 30.12. **19**82 **bis** 30.01. **19**83 **öffentlich ausgelegen.**

Rommerskirchen **den** 04.04. **19**83

Gemeindedirektor

Der Rat der G-de **hat diesen Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am** 26.01. **19**83 **als Satzung beschlossen.**

Rommerskirchen **den** 04.04. **19**83

Bürgermeister Ratsherr

Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG mit Verfügung vom 05.05. **19**83 **Az:** 35.1.-12.22 **genehmigt worden.**

Düsseldorf, **den** 05.05. **19**83

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gemäss § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 05.05. **19**83 **sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung am** 02. Sept. **19**83 **ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Rommerskirchen **den** 02. Sept. **19**83

(Welter)
~~Gemeindedirektor~~

1. Den in der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Sinstedener Weg" vom 05.05.1983 durch den Regierungspräsidenten enthaltenen Auflagen ist der Rat der Gemeinde durch Beschluß vom 30.06.1983 beigetreten.

Rommerskirchen, den 07. Juli 1983

Bürgermeister Ratsherr

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV Bl. S. 433), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1978 (GV Bl. S. 545)

2. Landesbauordnung (Bau O NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV NW S. 264)

3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 1. Oktober 1979 (SGV NW 2023)

Der Rat der G-de **hat am** 24.01. **19**83 **gemäss § 103 BauO NW in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.**

aufgehoben durch Beschluß v. 30.6.83

Rommerskirchen **den** 04.04. **19**83

Bürgermeister Ratsherr

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen über die äusserliche Gestaltung von baulichen Anlagen gemäss § 103 BauO NW sind als Satzung durch Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden.

Grevenbroich, **den** 18.07. **19**83

Der Oberkreisdirektor
Dipl.-Ing. Bögershausen
Ltd. Kreisbaudirektor
Im Auftrag

Die Genehmigung des Oberkreisdirektors für die Festsetzungen gemäss § 103 BauO NW ist am 02. Sept. **19**83 **ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Rommerskirchen **den** 02. Sept. **19**83

(Welter)
~~Gemeindedirektor~~

Hinweise:

Unter Aufhebung des Beschlusses vom 24.01.1983 hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 30.06.1983 gemäß § 103 BauONW in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (GO NW) die Neufassung der gestalterischen Festsetzungen vom 09.06.1983 als Satzung beschlossen.

Rommerskirchen, den 07. Juli 1983

Bürgermeister Ratsherr

Für den Entwurf

Grevenbroich, den 12.10.1982
Kreisplanungsabteilung
Kreisbaudirektor

~~Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.~~

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

› SINSTEDENER WEG ‹

GEMARKUNG ROMMERSKIRCHEN

FLUR 9

MASZSTAB 1:500 **AUSFERTIGUNG** 1