Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen und Feldvergleich.
Der Stand der Angaben bezieht sich auf den Katasterstand vom 02.04.2011.
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Bornheim, den .....

(ÖbVI H.-P. Karstadt)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Bornheim, den .....

(ÖbVI H.-P. Karstadt)

1. Entwurf

Der Entwurf der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes RO 24 "Nettesheimer Weg Süd" wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den .....

(Friedrich)

2. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes RO 24 "Nettesheimer Weg Süd" wurde gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 03.02.2011beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 03.02.2011 lag nach amtlicher Bekanntmachung am 09.02.2011 der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung in der Zeit vom 10.02.2011 bis einschließlich 11.03.2011 zu jedermann Einsicht aus.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs. 1, bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

5. Beschluss über die Ergänzung zur Aussstellung

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 den Beschluss über die Ergänzung zur Aufstellung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes RO 24 "Nettesheimer Weg Süd" gem. der §§ 2 und 13a BauGB gefasst. Der Umweltbericht entfällt bei diesem Verfahren. Der Aufstellungsbeschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 den Beschluss über die öffentliche Auslegung dises Planes nebst Begründung gem. der §§ 3 Abs. 2 und 13a BauGB gefasst.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

7. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. der §§ 3 Abs. 2 und 13a BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. §§ 4 Abs. 2 und 13a BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

9. Beschluß

Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

10. Ausfertigung

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

11. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den .....

(Der Bürgermeister)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl
TH≤4,50 — Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH≤8,50 — Firsthöhe (Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M — Mischung von Fuß- u. Fahrverkehr
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Ga/Ca — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
SD 28°-45° — Satteldach mit zulässiger Dachneigung
PD 8°-30° — Pultdach mit zulässiger Dachneigung

Textliche Festsetzungen der 1. förmlichen Bebauungsplanänderung RO 24

"Nettesheimer Weg Süd"

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen.

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnitthante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

2.3 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.

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

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Terrassen inklusive der Terrassenüberdachungen dürfen die hintere Baugrenze um max. einen Meter überschreiten.

3.3 Durch das Symbol 39,50 und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen 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. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich bündig zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3.4 Das Grundstück mit den Grenzbezeichnungen "A", "B", "C" und "D" ist auf das Straßenniveau anzuschütten.

Entlang der die Punkte "A" und "B" verbindenden Grundstücksgrenze ist das Gelände wieder an das natürliche Geländeniveau (s. Symbol 39,04) abzusenken. Dazu darf eine max. 20 cm hohe Stützmauer an der Grundstücksgrenze hergestellt werden. Der restliche Höhenunterschied ist auf dem Grundstück abzuböschen.

An der die Punkte "B" und "C" verbindenden Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Symbol 70,36 mit einer Stützmauer ausgeglichen werden. Die maximale Höhe der Mauer darf 70,50 m über NHN nicht überschreiten.

Sollte keine Stützmauer gesetzt werden, ist die festgesetzte Geländehöhe gemeinsam mit dem Nachbargrundstück herzustellen.

3.5 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 und 3.3 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

4 Garagen § 9 (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 zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.2 Stellplätze sind zusätzlich zu den unter 4.1 genannten Flächen auch in den seitlichen Abstandsflächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. (siehe hierzu auch die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen" Punkt 4)

4.3 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.

5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1 Zuordnung des Leitungsrechts

Die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet sind, werden mit einem Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung des Gebietes belastet. Dieses Leitungsrecht ergeht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger der Gemeinde Rommerskirchen.

6 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16–18 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"	Malus ssp. Prunus ssp.	Zierapfel Japan. Zierkirsche
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Nicht fruchtende Zierbirne
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"	Rotdorn	Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Ginko biloba	Ginko	"Greenspire" Tilia cordata "Rancho"	"Greenspire" Winter-Linde "Rancho"

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NW

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach und 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 28 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, Dacheinschnitte 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 Traufl änge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4 Vorgartenflächen

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie, vorderer Baugrenze und der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenze im Bereich des seitlichen Bauwichs, sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports sind nicht Bestandteil der Vorgartenflächen.

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 Maschendraht- oder Stabgitterzäune in einer Höhe von max. 1,8 m nur dann zulässig, wenn sie in Kombination mit Hecken bis max. 2,0 m Höhe oder anderen Gehölzen errichtet werden. Blickdichte Einfriedungen wie z. Bsp. Mauern oder Holzlamellenzäune sind unzulässig.

In dem Bereich der Vorgartenfläche (siehe Punkt 5) sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

II Hinweis2 § 9 (6) BauGB

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 Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens 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 evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser in 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.

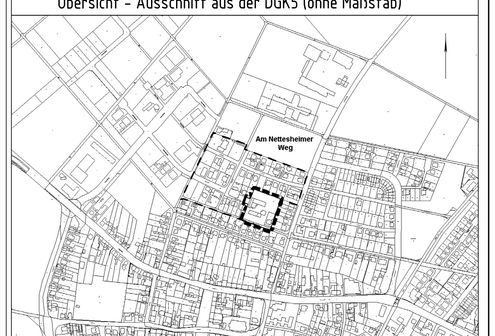
3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Die hydrologische Karte von NRW, 1:25.000, Blatt 4906 Pulheim, verzeichnet einen Wasserstand vor beginn der Sümpfungsmaßnahme von etwa 61–62 m ü NHN (Okt. 1955). Derzeit liegt der Grundwasserstand bei etwa 58 m ü NHN. Nach der Beendigung der Bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 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. April 2011 (BGBl. I, S. 619).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. II, S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I, S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
4. Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung.
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Übersicht – Ausschnitt aus der DGK5 (ohne Maßstab)



GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

1. förmliche Bebauungsplanänderung RO 24 "Nettersheimer Weg Süd"

Gemarkung : Rommerskirchen
Flur : 35
Maßstab: 1:500

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Hans-Peter Karstadt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Adenauerallee 31
53332 Bornheim

Telefon: 0 22 22 / 6 03 34
Telefax: 0 22 22 / 50 41

Email: info@karstadt-vermessung.de
Internet: www.karstadt-vermessung.de

Planstand vom Juni 2011