

Textliche Festsetzungen der 1. förmlichen Bebauungsplanänderung RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen. Maßgeblich ist der auf der Planzeichnung aufgeführte Text.

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.

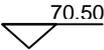
2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

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

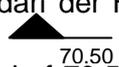
3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

3.3 Durch das Symbol  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 ) abzusenken. Dazu darf eine max. 20 cm hohe Stützmauer an der Grundstücksgrenze hergestellt werden. Der restliche Höhenunterschied ist auf dem Grundstück abzuböschten.

An der die Punkte „B“ und „C“ verbindenden Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Symbol  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.	Zierapfel
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"	Prunus ssp.	Japan. Zierkirsche
Corylus colurna	Baumhasel	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Nicht fruchtende Zierbirne
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn	Quercus robur "Fastigiata"	Stiel-Eiche Säuleneiche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Ginko biloba	Ginko	Tilia cordata "Rancho"	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 Trauflänge (= 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 Bauwuchs, 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 Hinweise § 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 tierisches und/oder pflanzliches Leben 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 Werkzeuge 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 im 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 Sumpfungsmaßnahme von etwa 61-62 m ü NHN (Okt. 1955). Derzeit liegt der Grundwasserstand bei etwa 58 m ü NHN. Nach der Beendigung der Bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.