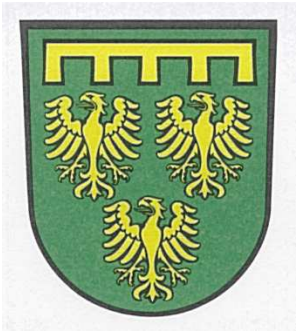
GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen 27
"Am Eckumer Kirchpfad"

Begründung

Stand: Satzungsexemplar, Januar 2005

1 Planungsvorgaben 1

1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 1
1.2 Lage und Abgrenzung ... 2
1.3 Planungsvorgaben ... 2
1.4 Umweltbericht ... 3

2 Städtebauliches Konzept 4

2.1 Art der baulichen Nutzung ... 4
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 4
2.3 Anzahl der Baugrundstücke ... 5
2.4 Überbaubare Fläche und Bauweise ... 5
2.5 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ... 6
2.6 Flächen für bauliche Vorkehrungen ... 6
2.7 Bodendenkmalpflege ... 6
2.8 Fläche für die Landwirtschaft ... 7
2.9 Grünflächen ... 7
2.10 Grünordnerische Festsetzungen ... 7

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 10

3.1 Lärmschutz ... 10
3.2 Altablagerungen und Altlasten ... 10
3.3 Kampfmittel ... 10

4 Erschließung 12

4.1 Äußere Anbindung ... 12
4.2 Innere Erschließung ... 12
4.3 Prognose des Verkehrsaufkommens ... 13
4.4 Ruhender Verkehr ... 14

5 Ver- und Entsorgung 14

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung ... 14
5.2 Versorgungsleitungen ... 15

6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich **16**

7 Nutzungs- und Flächenbilanz **17**

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung **18**

Anhang 1: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes **19**

Anhang 2: Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW **25**

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde Rommerskirchen liegt für den rund 25 ha großen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Norden der Ortschaft Rommerskirchen die Rahmenplanung Nettesheimer Weg aus dem Jahre 1994 vor, welche im Jahr 2001, unter Berücksichtigung neuer Planungsaspekte, fortgeschrieben wurde. Es wurden die Erschließungs- und Bebauungsstruktur so konkretisiert, dass die verbindliche Bauleitplanung der verschiedenen Bauabschnitte und die Erweiterung der technischen Infrastruktur insgesamt koordiniert geplant werden kann. Dabei wurden bei der Festlegung einzelner Bauabschnitte die bereits durch die Gemeinde Rommerskirchen erworbenen Grundstücksflächen berücksichtigt, um eine zügige Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Vermarktung von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung begünstigt, da die neuen Baugebiete an den Achsen des Schienenverkehrs orientiert sind und zugleich durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf eine verkehrsmindernde Siedlungsstruktur geschaffen wird. Der Rahmenplan stellt die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzungsmischung in Form von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen dar. Darüber hinaus sind die Grundstücksflächen der hier vorhandenen Grundschule und der Sportplatzflächen sowie die hieran angrenzenden Freiflächen mit in die Planung einbezogen und die Realisierung von möglichen Folgeeinrichtungen bzw. auch von Freizeitanlagen berücksichtigt. Der Bereich der Gillbachaue bleibt als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Gillbachtal" frei von baulicher Entwicklung.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung wurde der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen geändert und für den Bereich der westlich des Nettesheimer Weg dargestellten gewerblichen Flächen der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbepark Rommerskirchen" (Gewerbepark Gillbachaue) aufgestellt. Die Erschließung dieses neuen Gewerbegebietes ist bereits abgeschlossen und eine beachtliche Nachfrage an gewerblichen Grundstücksflächen ist gegeben. Um weitere gewerbliche Bauflächen aber auch Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung entwickeln zu können, wurde im Jahre 2001 der Bebauungsplan Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" aufgestellt und im Jahre 2002 als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst ca. 3,6 ha große, an den bestehenden Gewerbepark angrenzende, Plangebietsflächen.

Derzeit ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für eine Altenwohneinrichtung ein weiterer Bebauungsplan zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 24 und dem Schulgelände in Arbeit.

Mit der Schaffung neuen Planungsrechtes durch die Aufstellung des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 "Am Eckumer Kirchpfad", sollen weitere rund 2,7 ha große Wohnbauflächen auf im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen befindlichen Grundstücksflächen realisiert werden können und gleichzeitig soll die Nutzung der ca. 2,1 ha großen Flächen im Auenbereich des Gillbach planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt nordöstlich der Ortslage Rommerskirchen und westlich der Ortlage Eckum. Es wird im Süden begrenzt durch die "Venloer Straße" (B 59), im Westen durch Ackerflächen, im Norden mit dem Wirtschaftsweg als Verlängerung der "Gillbachstraße" und im Osten mit dem Gillbach.

Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Grundstücke:

Gemarkung Rommerskirchen, Flur 35
Flurstück Nr.:
12, 86 teilweise, 97, 106, 124, 99, 98, 101, 102, 29 teilweise, 181, 178, 167, 166, 164, 272 teilweise, 223 teilweise, 66 teilweise.

1.3 Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben bedingen sich prinzipiell durch die Inhalte der Rahmenplanung 1994 - auf dessen Grundlage der Flächennutzungsplan geändert wurde - und deren Fortschreibung 2001 "Am Nettesheimer Weg" [1]. Die aktualisierte Rahmenplanung sieht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung von Wohnbauflächen, von Grünflächen im Auenbereich des Gillbach und ein Regenrückhaltebecken des Erftverbandes vor.
Die Plangebietsflächen des gesamten Entwicklungsbereiches "Am Nettesheimer Weg" werden erschlossen über eine bereits hergestellte neue Anbindung zur B 59 im Westen am Gewerbepark und den bestehenden "Nettesheimer Weg". Eine weitere Anbindung an die B 59 im Bereich der Gillbachaue soll künftig verbesserte Bedingungen zur Erschließung aller geplanten Baugebiete schaffen. Diese geplante Anbindung wird Teil der nun vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Entsprechung zur Rahmenplanung 1994 Wohnbauflächen dar, wobei eine Bautiefe entlang der B 59 als Mischbaufläche dargestellt ist. Der Bereich zwischen Wohnbaufläche und Gillbach ist als Grünfläche dargestellt.

Für den Bereich der Gillbachaue sind die Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan[2] Kreis Neuss, Teilabschnitt VI maßgeblich. Diese sind die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie die Renaturierung von Fließgewässern.

Die für den Landschaftsraum Gillbachaue zu erfassenden funktionalen Erfordernisse und die gegebenen Nutzungsinteressen (Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Erholungsraum, Siedlungsentwicklung und Ausgleichsfunktion für durch Siedlungstätigkeit bewirkte Eingriffe) mit den daraus denkbaren resultierenden Nutzungskonflikten, werden im Entwicklungskonzept Gillbachaue[3] dargelegt. Die Planung ist ein integratives Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Rommerskirchen und des Erftverbandes mit Unterstützung des Kreises Neuss. Die Ergebnisse dieser Konzeption wurden in die Fortschreibung der Rahmenplanung integriert.

---

[1] Gemeinde Rommerskirchen, Rahmenplan Nettesheimer Weg – Fortschreibung 2001, Jan. 02
[2] Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt VI, Grevenbroich / Rommerskirchen, 1992
[3] Gemeinde Rommerskirchen, Erftverband: Entwicklungskonzept "Gillbachaue", Jan. 2002

Grundsätzlich sind auch die Leitlinien für die Landschaft durch das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Gillbachtal" zu berücksichtigen, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzieht. Die Abgrenzung des LSG ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
Aufgrund der geplanten neuen Anbindung des Entwicklungsbereiches an die B 59 ist für Teilflächen des LSG ein Antrag auf Entlassung aus dem Schutzgebiet zu beantragen. Die Flächengröße wird in etwa 3.182 m² betragen. Mit der geplanten Siedlungserweiterung werden zusätzlich ca. 1.087 m² des jetzigen LSG beansprucht für die ebenfalls ein Antrag auf Entlassung zu stellen ist. Gleichzeitig könnte das geplante LSG bis an die neu herzustellende Erschließungsstraße (Anbindung an die B 59) um ca. 2.010 m² erweitert werden. Für das vom Erftverband geplante Regenrückhaltebecken und die Kanalbaumaßnahmen mit einer Gesamtgröße von ca. 11.080 m² ist gemäß § 69 LG NW ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Die neu geplante LSG- Grenze ist im Bebauungsplan als geplant eingetragen und wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Bereich der Anbindung an die B 59 wird der Eingriff auf ein Minimum reduziert, er bleibt jedoch durch die erschließungstechnischen Vorgaben bestimmt. Die westlich verbleibenden Teile des heutigen Landschaftsschutzgebiet werden darüber hinaus benötigt, um die Bebauung an der Venloer Straße abzurunden und die neu entstehende Straßenkreuzung baulich zu fassen. Da der mögliche Beitrag dieser Flächen zu den Zielen des Landschaftsschutzes auf Grund ihrer Form und Lage nur sehr gering ist, wird der geordneten städtebaulichen Entwicklung gegenüber einer Freihaltung der Fläche der Vorrang eingeräumt.

1.4 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB (in der Fassung vom 27. Juli 2001) ist grundsätzlich bei Bebauungsplänen für UVP-pflichtige Vorhaben ein Umweltbericht anzufertigen und mit der Planung zu beteiligen. Auch bei städtebaulichen Projekten für bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen (Nr. 18.7.2 der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" des UVPG).

Ein Umweltbericht ist für den vorliegenden Planentwurf nicht erforderlich. Zwar erstreckt sich das Plangebiet in den bisher nicht bebaubaren Außenbereich, die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² Grundfläche bzw. für eine UVP- Pflicht von 100.000 m² werden aber weder durch die Vorhaben im Plangebiet noch durch kumulierende Vorhaben im Sinne des § 3b (2) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht.

Innerhalb der insgesamt 4,86 ha großen Plangebietsflächen sollen auf einer Fläche von 1,85 ha überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise realisiert werden können. Damit werden die zur UVP-Pflicht maßgeblichen Grundflächen im Sinne des § 19 (2) BauNVO zweifellos nicht erreicht (siehe auch Kapitel 7). Folglich fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Ortserweiterung Rommerskirchen ist insgesamt ausgerichtet auf ein Konzept der Nutzungsmischung. Hier soll einerseits ein Angebot entstehen für die Niederlassung von gewerblichen Betrieben, wodurch das Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftskraft in der Gemeinde erhöht werden kann. Andererseits soll, insbesondere für jüngere Familien, das Wohnen in Rommerskirchen durch Schaffung von Bauland unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenart und Attraktivität des Ortes gefördert werden. Begünstigt wird diese Absicht durch das vorhandene Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Grundschule und zu nutzbaren Freiraumflächen. Dieses gewollte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entspricht auch dem städtebaulichen Leitbild des "Ortes der kurzen Wege" sowie einer nachhaltigen Siedlungs- und Sozialstruktur.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden am neuen östlichen Ortsrand von Rommerskirchen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und Mischbauflächen (Mischgebiet) festgesetzt.

Da hier am neuen Ortsrand die Entwicklung eines relativ homogenen Ortsbildes gewünscht ist, werden die im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die durch ihre Bauart oder ihre Flächenintensität auffällig sein könnten, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Überdies ist für die Errichtung derartiger Nutzungen an dieser Stelle keine Notwendigkeit gegeben.

Außerdem wird sich innerhalb des Plangebietes weder die Nachfrage noch die Zentralität einstellen, die regelmäßig notwendig ist, um Vergnügungsstätten städtebaulich ausreichend zu integrieren. Daher werden die nach § 6 BauNVO im Mischgebiet regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit eröffnen, verschiedene Bauformen im neuen Siedlungsbereich realisieren zu können. Gleichzeitig sollen sich die künftigen Baukörper in die bestehenden Bebauungsstrukturen und in das örtliche Landschaftsbild einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Gebietsausweisung differenziert festgesetzt. Es wird zum einen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Für das ca. 1.300 m² große Mischgebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,6 entsprechend § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet erhält grundsätzlich eine GRZ von 0,4. Insgesamt lassen die zur GRZ getroffenen Festsetzungen innerhalb der im Plan dargestellten vorgeschlagenen Parzellierungen durchaus die Realisierung von größeren Baukubaturen zu, auch wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf auf schmaler parzellierten Grundstücken siedlungsverdichtende Bauformen wie Hausgruppen zu errichten.

Als zweite Bestimmungsgröße für das Maß der Nutzung wird die zulässige Geschossfläche der Vollgeschosse durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Hierbei erlaubt die festgesetzte Geschossflächenzahl im WA-Gebiet die Ausnutzung der durch die Grundflächenzahl vorgegebenen maximalen Fläche im zulässigen Vollgeschoss. Die GFZ im MI-Gebiet ist mit 0,8 festgesetzt. Hier soll bei Ausnutzung der II-Geschossigkeit eine Verteilung

der Baumassen möglich sein, die sich in ihrer Kubatur an die angrenzende Wohngebietsstruktur einfügt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist bis auf das Mischgebiet an der B 59 grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch Heranrücken mehrgeschossiger Baukörper zu beeinträchtigen. Im Mischgebiet kann sich auch eine II-geschossige Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einfügen. Im WA-Gebiet soll eine zweigeschossige Bauweise lediglich als Ausnahme zulässig sein, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Gebäuden gesichert ist. Diese Festsetzung soll eine über größere Abschnitte hinweg einheitliche Höhenentwicklung absichern, ohne die Bauform ausschließlich auf eingeschossige Gebäude zu beschränken oder eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorzuschreiben. Im Nordosten, wo die Bebauung zur freien Landschaft übergeht und die Höhenentwicklung gering gehalten werden soll, wird aus Gründen der Ortsbildgestaltung keine II-geschossige Bebauung erlaubt.

Die entsprechend der Geschossigkeit festgesetzten Traufhöhen von 4,50 bzw. 7,00 m sind ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Zusammen mit einem geneigten Dach ermöglicht dies im Regelfall die Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse durch ausgebaute Dachgeschosse.

2.3 Anzahl der Baugrundstücke

Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass hier in der Lage am Ortsrand, vorrangig die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einfamilienhaus oder für das Doppelhaus gegeben sein wird.

Legt man für die 1,8 ha Bauland innerhalb des zur Bebauung mit neuen Wohngebäuden zur Verfügung stehenden allgemeinen Wohngebietes die im Plan vorgeschlagene Aufteilung der Baugrundstücke zu Grunde, so ergeben sich 37 Parzellen. Die Grundstücksgrößen variieren von 380 m² bis 500 m². Geht man davon aus, dass jedes zweite Gebäude zwei Wohneinheiten aufnimmt ergeben sich 55 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 165 neuen Einwohnern (EW) zu rechnen. Grundsätzlich lässt die Erschließungsstruktur jedoch auch andere Grundstücksaufteilungen als die im Plan vorgeschlagenen zu.

2.4 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in der Regel in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist für das Wohngebiet durch die hintere Baugrenze in der Regel mit 12 bis 14 m festgesetzt. Für das Mischgebiet ist zur Gewährleistung einer möglichst universellen Nutzung des Grundstückes in Anlehnung an die benachbarte Baustruktur eine größere überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, sowohl freistehende als auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude zu errichten, wenn eine entsprechende Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gegeben ist.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um nicht mehr als 1,50 m auf einer Länge von bis zu 10 m sowie durch Terrassen soll im Sinne des § 23 (3) BauNVO grundsätzlich zulässig sein.

Die sonstige Bauweise wird insbesondere in Bezug auf die Ausbildung der Dächer durch eine separate Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen nach der Bauordnung Nordrhein Westfalen (Gestaltungssatzung) im Plangebiet geregelt. (Siehe Anhang 2)

2.5 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte sind zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Diese Festsetzung ist getroffen, da die technische Planung des Tiefbaus (notwendige Höhen des Kanals) eine Erhöhung des Straßenbaukörpers gegenüber dem Bestandsgelände erfordert. Das Gelände der nicht überbaubaren Flächen soll durch entsprechende Aufschüttungen an die Höhenlage der Straße angepasst werden. Mit der getroffenen Festsetzung, dass die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von + / - 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen sind soll dies definitiv klargestellt werden.

Mit der zwingenden Festsetzung der Geländehöhe für die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig erreicht, dass es keine Nachbargrundstücke mit gravierenden Unterschiede in den Geländehöhen geben wird, so dass größere erforderliche Abstandsflächen (nach § 6 der Landesbauordnung NRW, LBO) zwischen Gebäuden bzw. zwischen den Aufschüttungen der einzelnen Grundstücke vermieden werden können.

2.6 Flächen für bauliche Vorkehrungen

In Teilen des Plangebietes sind humose Böden vorhanden. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und der DIN 18196 “Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke” sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.7 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes wurde eine von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragte archäologische Prospektion am 05.04.2004 abgeschlossen. Dabei wurde der im Rahmen der zunächst durchgeführten Sachstandsermittlung nachgewiesene römische Siedlungsplatz im Ganzen untersucht. Etwaige Bedenken des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege zur Be-

bauung der betroffenen Flächen konnten ausgeräumt und die Fläche zur Bebauung frei gegeben werden.

Grundsätzlich sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erd-geschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

2.8 Fläche für die Landwirtschaft

Die innerhalb des Plangebietes liegende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wird im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Heute werden die beiden im Katasterplan eingetragen Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Wenngleich der Betrieb aufgrund der aufgegeben landwirtschaftlichen Nutzung heute keine Privilegierung mehr besitzt ist eine Festsetzung als Wohngebiet nicht beabsichtigt. Zum einen ist hier ein Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung in Rommerskirchen unter Berücksichtigung der Auensituation weder gegeben noch gewollt, zum anderen liegt der Hof innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Gillbachaue".

2.9 Grünflächen

Neben den festgesetzten Maßnahmenflächen wird im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ein ca. 870 m² großer Kinderspielplatz geplant. Mit der Anlage eines Spielplatzes soll dem Bedarf, der sich aus der Entwicklung des neuen Wohnstandortes ergibt, Rechnung getragen werden.

2.10 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Beachtung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan[4] dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind diese, soweit sie planungsrechtlich umsetzbar sind, im Bebauungsplan über zeichnerische und textliche Festsetzungen sichergestellt.

<u>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>

<u>Anlage von Extensivgrünland</u>

Zum Ausgleich verloren gehender Bodenfunktionen, zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt, zur Verbesserung des lokalen Klimas, zum Ausgleich verloren gehender Biotopstrukturen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie auf Flächen zwischen Gillbach und geplanter Bebauung Extensivgrünland auf ehemaligen Ackerflächen angelegt und dauerhaft gepflegt.

Die Flächen werden nach der Mahd von evtl. aufgekommenem Krautaufwuchs umgebrochen, geeggt und gefräst. In einem Zuge werden 30g/m² der Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) ausgebracht. Die erste Mahd soll 8 Wochen nach der

[4] Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad", Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Meckenheim, Januar 2003

Ansaat erfolgen, das Mähgut wird abgerecht, als Mulchmaterial in Gehölzflächen eingebracht oder kompostiert. Die weitere Pflege der Flächen soll extensiv ohne Düngung und Pestizideinsatz erfolgen. Die Wiesen werden ein- bis zweimalig im Jahr gemäht oder mit maximal 1 bis 1,5 GVE/ha beweidet. Werden die Flächen nicht landwirtschaftlich genutzt, genügt ein Pflegeschnitt alle 2 bis 3 Jahre.

Anlage von Extensivrasen

Die Anlage von extensiv genutzten Rasenflächen soll Eingriffe in die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, die Klimafunktionen, die Biotopstrukturen und das Landschaftsbild ausgleichen. Rechts und links des geplanten Rad- und Fußweges innerhalb der Maßnahmenfläche A werden auf einer Breite von mindestens 5m und höchstens 10m extensive Rasenflächen angelegt.

Nach Vorbereitung der Flächen durch Mahd des evtl. aufgekommenen Krautaufwuchses, umbrechen, eggen und fräsen werden mindestens 15g/m² der Rasensaatgutmischung Gebrauchsrasen (RSM 2.4) angesät. Die erste Mahd erfolgt bei einer Größe der Pflanzen von etwa 6-10cm. Nach ausreichender Narbenbildung werden die Rasenflächen durch mindestens einen Schnitt pro Jahr ohne Düngung und Pestiziedeinsatz gepflegt. Je nach Beanspruchung der Fläche kann auch öfter im Jahr gemäht werden.

Anlage von Nass- und Feuchtgrünland

Zum Ausgleich verloren gehender Bodenfunktionen, zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt, zur Verbesserung des lokalen Klimas, zum Ausgleich verloren gehender Biotopstrukturen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird am östlichen Rand des Plangebietes entlang des Gillbaches Grünland angelegt und zum Schutz des Gewässers extensiv gepflegt.

Die Pflege erfolgt durch Mahd im Abstand von mindestens 3 und höchstens 5 Jahren mit Abräumen des Mahdgutes unter Verzicht auf Düngung und Pestizide.

Standortgerechte Pflanzung von Gehölzen

Auf den Ausgleichsflächen A und D sollen standortgerechte Gehölze in Gruppen gepflanzt werden. Sie dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Klima- und Wasserhaushalt und in das Landschaftsbild sowie dem Arten- und Biotopschutz. Insgesamt sollen auf der Ausgleichsfläche A 48 Bäume und auf der Ausgleichsfläche D 10 Bäume gepflanzt werden. Für die Pflanzung sollten die Arten der folgenden Pflanzenliste mindestens in der Qualität Hei. 2xv. 150/200 Verwendung finden.

Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Süßkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus laevis - Flatterulme
Ulmus minor - Feldulme

Durch eine entsprechende Pflege der Gehölze ist deren Gedeihen über einen langen Zeitraum sicherzustellen. Die Bäume sollten bei der Pflanzung mit einer Dreibockanlage verse-

hen werden und die Pflanzscheiben in den ersten fünf Jahren durch Hacken von Bewuchs freigehalten werden.

Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Insbesondere zum Ausgleich der Eingriffe in das örtliche Klima und das Landschaftsbild, aber auch zur Aufwertung der Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften sollen im Straßenraum insgesamt 40 Einzelbäume gepflanzt werden. Die Bäume werden aus der folgenden Liste, die die Eignung für die Pflanzung im Straßenraum berücksichtigt, ausgewählt und mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 gepflanzt.

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk´ - Feldahorn
Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmstedt´ - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus `Fastigiata´ - Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna `Stricta´ - Säulen-Dorn
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´ - Esche
Gingko biloba - Fächerbaum
Platanus x hispanica - Platane
Pyrus calleryana `Chanticleer´ - Stadt-Birne
Pyrus communis `Beech Hill´ - Wildbirne
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus palustris - Sumpfeiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur `Fastigiata´ - Säuleneiche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´ - Winterlinde

Durch eine entsprechende Pflege der Gehölze ist deren Gedeihen über einen langen Zeitraum sicherzustellen. Die Bäume sollten bei der Pflanzung mit einer Dreibockanlage versehen werden und die Pflanzscheiben in den ersten fünf Jahren durch Hacken von Bewuchs freigehalten werden.

Neben den landespflegerischen Zielsetzungen haben die Baumpflanzungen im Straßenraum auch die Funktion den Straßenraum zu gliedern und das Ortsbild zu gestalten.

Anlage eines Fuß- und Radweges mit wassergebundener Decke

Zur Erschließung der Gillbachaue als Naherholungsgebiet und damit zur Aufwertung der Flächen hinsichtlich der Erholungsfunktion soll innerhalb der Maßnahmenfläche A zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Gillbach ein Rad- und Fußweg angelegt werden, der nicht nur zur Naherholung der zukünftigen Bewohner der geplanten Wohngebiete dienen soll, sondern auch Teil einer durchgängigen Wegeverbindung entlang des Gillbaches werden kann. Der Weg soll eine Breite von 3m aufweisen und mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt werden.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Durch die bereits vorhandenen oder noch möglichen gewerblichen Nutzungen im weiter westlich gelegenen Gewerbepark ist eine Vorbelastung für angrenzenden Plangebietsflächen durch Gewerbegeräusche gegeben.
Daher wurden bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" die Gewerbe- und auch die Sportgeräuschimmissionen - unter Berücksichtigung der aktuellen Fortschreibung der Rahmenplanung - durch eine schalltechnische Untersuchung[5] ermittelt und beurteilt.

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 1805 "Schallschutz im Städtebau") innerhalb der einzelnen Gebietstypen im Bebauungsplan Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" tag und nacht eingehalten werden. Im dem vom Gewerbepark noch weiter entfernten Baugebiet "Am Eckumer Kirchpfad" ist folglich mit keinerlei Beeinträchtigungen durch Lärm aus dem Gewerbegebiet oder der bestehenden Tennisanlage zu rechnen.

Für die geplante Mischbebauung in direkter Lage an der B 59 wurde geprüft, inwieweit Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die lärmschutztechnische Betrachtung des Verkehrslärmes auf Grund der für 2015 prognostizierten Verkehrsmenge nach RLS90 bzw. DIN 18005 zeigt, dass die Orientierungswerte von tagsüber 60 bzw. nachts 50 dB(A) für ein Mischgebiet in den Tag- wie in den Nachtstunden mit 67,4 bzw. 60,0 dB(A) mehr als nur geringfügig überschritten werden. Im Bereich der Mischbauflächen werden daher die Lärmpegelbereiche IV und III festgesetzt. Die Außenbauteile der Fassaden von Gebäuden innerhalb dieser Flächen müssen dem entsprechend für Wohnräume Schalldämmmaße von $R`_{w,res}$ = 40 bzw. 35 dB aufweisen. Für das nördlich angrenzende Baufeld mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist ein Lärmpegelbereich II mit einem notwendigen Schalldämmmaß von $R`_{w,res}$ = 30 dB ausgewiesen.

In Gebäuden, an deren Außenseite Schallpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sollen Schlafräume und Kinderzimmer nicht an der zur Lärmquelle orientierte Gebäudeseite angeordnet werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüfter erforderlich. Für alle Wohnräume sowie für Büroräume im Schallpegelbereich III werden fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter empfohlen.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

3.3 Kampfmittel

Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Be-

[5] KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd", Bericht Nr. 01 02 030/01 vom 31.01.2002

bauungsplanes "Am Nettesheimer Weg Süd" die Empfehlung, dass vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind dann - wie auch das Baugelände - mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

4 Erschließung

4.1 Äußere Anbindung

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit über den Nettesheimer Weg und die neu hergestellte Straße im Gewerbepark Gillbachaue an die B 59 und damit gleichermaßen an das örtliche und das überregionale Straßenetz angeschlossen. Mit Realisierung der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Haupterschließung wird ein neuer Anschluss an die Venloer Straße (B 59) in Höhe der Gillbachquerung entstehen. Dann sind sämtliche Verkehrsströme zu den Baugebieten, zur Grundschule und zu den Sport- und Freizeitanlagen künftig über diese Anbindung und die Anbindung des Gewerbeparks abzuwickeln. Der Nettesheimer Weg, der durch die alte Ortslage führt und im Bereich zwischen Venloer Straße (B 59) und Rosenweg eine Profilbreite von insgesamt ca. 6 m aufweist, wird dann in seiner Funktion für den motorisierten Verkehr abgestuft werden.

Die neu herzustellende Einmündung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt. Es ist geplant, auf der B 59 eine Linksabbiegerspur in Richtung Plangebiet anzulegen. Die dann neu entstehenden Fahrbahnen im Einmündungsbereich der B 59 sind zur Verdeutlichung in die Planzeichnung eingetragen.

Die Verknüpfung zu Eckum ist durch die vorhandenen Anbindungen (Rosenweg) gegeben und im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Zuge der weiteren Entwicklung durch Prüfung und gegebenenfalls Ergänzung der Bushaltepunkte herzustellen. Drei Bushaltestellen sind heute an der Venloer Straße in erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Buslinien führen im Süden über Vanikum nach Grevenbroich und im Norden über die Bahnstraße in Eckum zum Bahnhof und weiter zum Ortsteil Villau bzw. nach Dormagen.

Zum Schienenhaltepunkt der DB am Bahnhof Rommerskirchen liegt das Plangebiet zwar günstig; für einen komfortablen Zugang ist jedoch die Benutzung eines öffentlichen oder privaten Verkehrsmittels als Zubringer auf Grund der Entfernung von rund 2.000 m erforderlich. Hierzu ist ein Park & Ride / Kiss & Ride Parkplatz mit 60 Stellplätzen am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden und soll künftig erweitert werden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

4.2 Innere Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über ein neu herzustellendes Teilstück im Trennungsprinzip welches künftig, zusammen mit der gemäß Rahmenplanung noch herzustellenden Erschließungsstraße und der im Gewerbepark "Gillbachaue" bereits hergestellten Straße, eine Querverbindung des gesamten Entwicklungsbereiches bildet. Der geplante Straßenquerschnitt bemisst sich nördlich der Einmündungen zum Rosenweg auf 14,45 m. Die einzelnen Fahrspuren sind in einer Breite von 3,25 m vorgesehen (Begegnungsfall Bus/Bus). Auf der gesamten Länge wird die neu geplanten Straße auf der westlichen Seite von einem 1,70 m breiten Gehweg begleitet sowie nördlich des Rosenweg noch zusätzlich von einem 2,00 m breiten Grünstreifen. Auf der östlichen Seite ist vorgesehen, bis in Höhe des im Plan festgesetzten Radweges (R), einen kombinierten Geh- und Radweg in einer Breite von 2,25 m zu führen, welcher durch einen 2,00 m breiten Grünstreifen von der Fahr-

bahn getrennt geführt wird. Der Geh- und Radweg wird über den geplanten Radweg (R) und dann über eine noch herzustellende Wegeverbindung (im Plan gestrichelt dargestellt; siehe hierzu auch das Entwicklungskonzept "Gillbachaue"[6]) im Auenbereich bis weiter an den Bahnhof Rommerskirchen fortgeführt. Nördlich des Radwegesweges ist entlang der Haupterschließung ein 2,00 m breiter Parkstreifen mit Baumpflanzungen geplant der von einem 1,70 m breiten Gehweg begleitet wird.

Die im Plan als Radweg (R) festgesetzte Verkehrsfläche dient einerseits als Radwegeverbindung und andererseits zur Wartung der Kanäle und des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Die weiteren drei Erschließungsstraßen (einschließlich des vorhandenen Rosenweg) die in das westlich Plangebiet führen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (im Plan mit M gekennzeichnet). Diese Straßen sind für den Ausbau im Mischungsprinzip (Mischung von Fuß- und Fahrverkehr) vorgesehen und weisen jeweils eine Gesamtbreite von 8,00 m auf. Die Festlegung dieser Fahrbahnbreiten basiert auf dem Abstimmungsergebnis der Gemeinde Rommerskirchen mit dem für die Straßenausbauplanung verantwortlichen Planungsbüro. Damit kann bei Beibehaltung jeweils eines Parkstreifens von 2,15 m und eines Gehweges von ca. 1,10 m eine Fahrbahnbreite von 3,65 m (Begegnungsfall Pkw / Rad u. Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) hergestellt werden. Alle drei Straßen werden später in die noch zu entwickelnden angrenzenden Baugebietsflächen fortgeführt.

Im Norden des Plangebietes wird ein Teilstück der geplanten Ringerschließung mit künftiger Anbindung an den "Nettesheimer Weg" hergestellt. Der Straßenquerschnitt beträgt 10,40 m. Es soll hier ein Ausbau von einem beidseitig verlaufenden Gehweg in einer Breite von je1,70 m und ein einseitiger Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m erfolgen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m, was einen Begegnungsfall von Pkw / Pkw bzw. Lkw / Lkw ermöglicht.

Östlich dieses Erschließungsteilstück ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant. Durch den im Norden angrenzenden Wirtschaftsweg bleibt eine fußläufige Anbindung an die bestehende Wegeverbindung Nettesheimer Weg – Eckum gegeben. Die 5,50 m breiten Verkehrsflächen sollen im Mischungsprinzip ausgebaut werden.

4.3 Prognose des Verkehrsaufkommens

Das im gesamten Entwicklungsbereich "Nettesheimer Weg" zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann nur überschlägig abgeschätzt werden. Das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet wurde bereits zur Erstellung eines Lärmschutztechnischen Gutachtens bestimmt. Zu Grunde gelegt wurden hier Verkehrszählungen vergleichbarer Gewerbegebiete. Damit wurde ein Verkehrsaufkommen von DTVA = 150 x 4,9 ha NBL = 735 Kfz / Tg prognostiziert, wobei der Lkw-Anteil im Mittel mit 25 % gerechnet wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsgeschehen über die bereits hergestellte Anbindung (Kreisverkehr) abgewickelt wird. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde innerhalb der verbleibenden Gebietsflächen wurde in der Rahmenplanung nach der Schätzformel MGS [Pkw/h] = 0,35 x Pkw-Bestand (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95) überschlägig mit 176 Pkw ermittelt. Diese werden sich künftig aller Voraussicht nach auf die beiden Anbindungen im Westen und Osten verteilen.

[6] Gemeinde Rommerskirchen, Erftverband: Entwicklungskonzept "Gillbachaue", Febr. 02

Der Anteil an den Pkw/h des nun geplanten Wohngebietes wird entsprechend der unter Punkt 2.3 angenommen Zahl von 37 Grundstücken entsprechend dem Parzellierungsvorschlag auf der Planzeichnung wie folgt berechnet: 37 Grundstücke x 1,5 WE/Grundstück = 56 WE. Wird weiterhin eine Belegungsziffer von 3 Einwohnern je WE vorausgesetzt ermittelt sich eine Einwohnerzahl von rund 167 EW. Bei einem Motorisierungsgrad von 0,5 Pkw pro Person ist mit einem Bestand von maximal 83 Pkw zu rechnen.

Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde wird nach der Schätzformel MGS [Pkw/h] = 0,35 x Pkw-Bestand (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95) ermittelt. Das Ergebnis von 29 Pkw zeigt, dass das Verkehrsgeschehen von untergeordneter Bedeutung ist. Es zeigt sich auch, dass für die Erschließung der Wohngebiete Anliegerstraßen und Anliegerwege genügen.

Die angewandte Formel wird in der Regel für Wohngebiete mit unbefriedigender Erschließung durch den ÖPNV und ohne eigene Arbeitsstätten angewandt. Durch die geplante Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten und die Nähe zur Schiene kann die Fahrzeugbewegung in diesem Gebiet nochmals geringer sein.

4.4 Ruhender Verkehr

Zunächst sind nach der Bauordnung notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind auf Grund der offenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher werden mit 20 bis 25 % des geschätzten Fahrzeugbestands im öffentlichen Straßenraum hergestellt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt. Für die Entwässerung des Plangebietes ist zum einen das generelle Projekt fortzuschreiben, was auf der Grundlage des Rahmenkonzepts erfolgt. Zum anderen ist durch Bau eines Sammlers vom Nettesheimer Weg zur Gillbachaue eine Vorflut für die Entwässerung zu schaffen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch örtlich in den Gillbach eingeleitet werden, der auch heute als natürlicher Vorfluter der Fläche dient. Wegen der durch die Bebauung erhöhten Abflussbeiwerte ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor der Einleitung erforderlich. Diese erfolgt in unmittelbarer Nähe des Gillbachs. Der Bebauungsplan setzt für das Regenrückhaltebecken ausreichend groß dimensionierte Flächen für die Versorgung (RRB) fest.

Die Abwassereinleitung des Teilentwässerungsgebietes Rommerskirchen erfolgt an die Kläranlage Anstel. Die derzeitige Kapazität ist für 11.000 E+EGW bemessen. Angeschlossen sind heute 8.604 EGW, so dass deren Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

Alternativ zur Verlegung von Kanälen wurde auch die Herstellung der Vorflut durch offene Gräben mit dem Ziel einer naturnäheren Regenwasserbewirtschaftung auf der Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenkonzeptes erörtert. Die Herstellung solcher Gräben erfordert auf Grund der notwendigen Tiefenlage und der erforderlichen Sohlbreite zusätzliche Flächen, die nicht als Bauland und nur sehr eingeschränkt als Grünflächen angesehen werden können. Ausschlaggebend für den Verzicht auf offene Gräben war jedoch, dass aus Gründen der Haftung bzw. des Versicherungsschutzes eine vollständige Einzäunung der Gräben gefordert wurde, weil diese als Abwasseranlage und nicht als natürliches Gewässer gelten.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebietes ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung.

6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde nach der Methode zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der LANDESREGIERUNG NRW 1996 ermittelt.

Die Bilanzierung hat zum Ergebnis, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen werden kann (siehe hierzu Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan[7]). Durch die Maßnahmen in der Gillbachaue ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von insgesamt 10.720 Punkten, der zur Kompensation von noch nicht näher bestimmten Eingriffen durch die Gemeinde Rommerskirchen genutzt werden kann.

In der Bilanzierung nicht aufgeführt wird die Versorgungsfläche für das geplante Regenrückhaltebecken, da für diesen Bereich ein gesondertes Gutachten des Erftverbandes[8] vorliegt. Laut diesem Gutachten wird der Eingriff durch den Bau des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche selber vollständig ausgeglichen. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen entsteht ein Biotopwertüberschuss, der vom Erftverband zur Kompensation des Eingriffs durch die Sanierung des Hauptsammlers Steinbrink herangezogen wird. Durch Festsetzung eines Erdbeckens zur Regenwasserrückhaltung ergibt sich eine Aufwertung der vorhandenen Ackerflächen, so dass der Ausgleich für die Versorgungsfläche im Plangebiet auf jeden Fall gewährleistet werden kann.

[7] Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad", Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Meckenheim, Januar 2003.

[8] Landschaftspflegeriecher Begleitplan zum Bau des Regenüberlaufes / Regenrückhaltbeckens Rosenweg und des Nebensammlers B 59-RÜ Rosenweg / Antrag auf Befreiung nach § 69 LG NW, Erftverband, 24.07.2002

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergab sich für den Offenlageentwurf folgende Flächenbilanz:

	Fläche	Grundfläche	Fläche	Einzelflächen	Anteil %
Plangebiet gesamt				**51.769,64m²**	
Venloer Straße				3.133,31 m²	
Plangebiet o. Venloer Straße				**48.636,33 m²**	**100,00%**
Summe Nettobauland			**18.282,50 m²**		**37,80%**
WA-Gebiet, GRZ 0,4	16.928,50 m²	6.771,40 m²		16.928,50 m²	
MI-Gebiet, GRZ O,6	1.354,00 m²	812,00 m²		1.354,00 m²	2,78%
Landwirtschaft			**2.527,62 m²**		**5,20 %**
Summe Verkehrsfläche			**8192,17 m²**		**16,84%**
Verkehrsfläche, Trennprinzip				5.322,32 m²	
VB, Mischprinzip				2.352,15 m²	
VB, Radweg				517,70 m²	
Versorgungsfläche			**5.769,88 m²**		**11,86%**
Summe Grünfl.,öffentlich			**13.864,16 m²**		**28,50%**
Spielplatz				870,00 m²	
Maßnahmenfläche A				7.606,52 m²	
Maßnahmenfläche B				1.430,75 m²	
Maßnahmenfläche C				2.785,40 m²	
Maßnahmenfläche D				1.171,44 m²	

Zur erweiterten Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebiets wurde der Nordöstliche Baubereich überarbeitet.

Dabei wurde die Abgrenzung der nordöstlichen Baugrundstücke nach Westen zurückgenommen und die Kante zum Landschaftsschutzgebiet begradigt. Die Fläche der Baugrundstücke wird hierdurch um 104 m² reduziert. Zur Gewährleistung wirtschaftlich bebaubarer Grundstücke und deren bedarfsgerechter Erschließung wurde auch die Lage der Erschließungsstraße im südlichen Abschnitt überarbeitet. Hierdurch verringert sich die Fläche der Stichstraße um 50 m² auf 907 m². Die östlich anschließende Grünfläche kann daher um 154 m² vergrößert werden.

Des weiteren wurde die Achse der Anbindung an die Venloer Straße auf einer Länge von rund 80 m um 3 m parallel nach Westen verschoben. Hieraus ergibt sich eine Minderung der Fläche der Baugrundstücke um 240 m² zu Gunsten der Grünfläche im östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets. Die Minderung der Baugrundstücke entfällt je zur Hälfte auf das Mischgebiet an der Venloer Straße und das Wohngebiet am Rosenweg.

In der Summe der Veränderungen ergibt sich für den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung folgende Flächenbilanz:

	Fläche	Grundfläche	Fläche	Einzelflächen	Anteil %
Plangebiet gesamt				**51.769,64m²**	
Venloer Straße				3.133,31 m²	
Plangebiet o. Venloer Straße				**48.636,33 m²**	**100,00%**
Summe Nettobauland			**17.938,50 m²**		**36,88%**
WA-Gebiet, GRZ 0,4	16.704,50 m²	6.681,80 m²		16.704,50 m²	34,35%
MI-Gebiet, GRZ O,6	1.234,00 m²	740,40 m²		1.234,00 m²	2,53%
Landwirtschaft			**2.527,62 m²**		**5,20 %**
Summe Verkehrsfläche			**8142,17 m²**		**16,74%**
Verkehrsfläche, Trennprinzip				5.322,32 m²	10,93%
VB, Mischprinzip				2.302,15 m²	4,73%
VB, Radweg				517,70 m²	1,06%
Versorgungsfläche			**5.769,88 m²**		**11,86%**
Summe Grünfl.,öffentlich			**14.258,16 m²**		**29,32%**
Spielplatz				870,00 m²	1,79%
Maßnahmenfläche A				7.760,52 m²	15,96%
Maßnahmenfläche B				1.430,75 m²	2,94%
Maßnahmenfläche C				2.785,40 m²	5,73%
Maßnahmenfläche D				1.311,44 m²	2,70%

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Kosten der Erschließung können nachfolgend auf der Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen wie folgt angesetzt werden:

Erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen

Straßenbau (incl. Ingenieurbau) ohne Radweg	137,00 €/m² x 7.674,47 m²=	1.051.402,39 €
Entwässerung	18,50 €/m² x 7.7574,47 m²=	143.512,70 €
Beleuchtung	50,00 €/m x 600,00 m =	30.000,00 €
Ausgleichsmaßnahmen A + D	6,00 €/m² x 9.647,97 m²=	57.887,80 €
Summe		ca. 1.282.802,89 €

Diese Kosten enthalten die Mehrwertsteuer. Der Grunderwerb der Verkehrsflächen ist diesen Kosten hinzuzurechen.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über den Grundstücksfonds der Gemeinde Rommerskirchen erworben und nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Die Realisierung der Erschließungsanlagen und die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet kann abgestimmt auf die Verlegung des Vorflutkanals zum Gillbach im Jahr 2005 begonnen werden

Anhang 1: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA
§ 4 BauNVO

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

1.2 Mischgebiet MI
§6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 [Gartenbaubetriebe], Nr. 7 [Tankstellen], Nr 8 und (3) [Vergnügungsstätten] 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 in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3 Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwand- fläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.

2.4 In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen ist eine II-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,50 m zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Häusern gesichert 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 Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte sind zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.

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

4 Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Grenzt in Grundstück mit mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so darf eine Garage auch zwischen der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Streifen von nicht weniger als 0,75 m Breite dauerhaft mit Gehölzen begrünt wird. Als seitliche Baugrenzen gelten die schmalen Seiten der von Baugrenzen umschlossenen Fläche des jeweiligen Baugebiets.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 <u>Maßnahmenfläche A</u>

a) Die Anlage eines Rad- und Fußweges ist ausschließlich in einem Abstand von mindestens 30m vom Ufer des Gillbaches zulässig. Dabei sind Wegebreiten von höchstens 3m sowie die Ausführung allein in wasser- gebundener Wegedecke zulässig.

b) Auf einer Breite von mindestens 5m und höchstens 10m sind rechts und links des Weges Rasenflächen durch Ansaat mit mindestens 15g/m² der RSM 2.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland durch Ansaat mit mindestens 30g/m² der RSM 7.1.2 anzulegen und entweder durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Oktober oder durch Beweidung mit höchstens 1GVE/ha unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Grünlandflächen muss mindestens 5.000 m² betragen.

d) Auf den anzulegenden Rasen- und Wiesenflächen sind die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sowie zusätzlich 25 Bäume aus der Artenliste “Bäume” unter Punkt 7 mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 <u>Maßnahmenfläche B</u>

Die Fläche B ist der Entwicklung naturnaher Strukturen am Gillbach vorzubehalten.

a) Entlang der Ufer ist ausschließlich die Pflanzung von Bäumen aus der Artenliste “Ufergehölze” unter Punkt 7 zulässig.

b) Auf einer Breite von mindestens 5m entlang des Bachufers sind durch Zulassen der natürlichen Sukzession Staudensäume zu entwickeln und durch Mahd in Abständen von mindestens 3 und höchstens 5 Jahren unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten.

c) Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland durch Ansaat mit mindestens 30g/m² der RSM 7.1.2 anzulegen und entweder durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Oktober oder durch Beweidung mit höchstens 1 GVE/ha unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten.

5.3 Maßnahmenfläche C

Auf der mit C bezeichneten Fläche ist in den nicht von Bauten für das RRB eingenommenen Bereichen ein Feldgehölz anzulegen. Pro m² angefangene Fläche ist eine Pflanze aus der Pflanzenliste “Bäume und Sträucher RRB” unter Punkt 7 mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 100/150 für Bäume und mindestens der Qualität Str. 2xv. 60/100 für Sträucher zu pflanzen.

5.4 Die Sohle und die Böschungen des geplanten RRB sind mit der RSM 7.3.1 einzusäen und durch höchstens zweimaligen Schnitt pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Die Freiflächen zwischen Beckenoberkante und Zaunanlage sind mit der RSM 7.1.2 einzusäen und durch einmalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen. Die nicht von Bauten für das RRB eingenommenen Bereiche der Versorgungsfläche außerhalb der Zaunanlage sind wie unter Punkt 3 beschrieben mit einem Feldgehölz zu bepflanzen.

5.5 Maßnahmenfläche D

a) Auf der Maßnahmenfläche D ist extensives Grünland durch Ansaat mit mindestens 30g/m² der RSM 7.1.2 anzulegen und entweder durch einmaligen Schnitt pro Jahr im Oktober oder durch Beweidung mit höchstens 1GVE/ha unter Verzicht auf Düngung und Pestizide dauerhaft zu erhalten.

b) Auf der anzulegenden Wiesenfläche sind 10 Bäume aus der Artenliste “Bäume” unter Punkt 7 mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.6 Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

5.7 Pflanzenlisten

Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Süßkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus laevis - Flatterulme
Ulmus minor - Feldulme

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk´ - Feldahorn
Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmstedt´ - Spitzahorn
Platanus x hispanica - Platane
Pyrus calleryana `Chanticleer´ - Stadt-Birne
Pyrus communis `Beech Hill´ - Wildbirne

Aesculus hippocastanum
- Rosskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus `Fastigiata´
- Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna `Stricta´
- Säulen-Dorn
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´
- Esche
Gingko biloba - Fächerbaum
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus palustris - Sumpfeiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur `Fastigiata´
- Säuleneiche
Sorbus intermedia
- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´
- Winterlinde

Ufergehölze

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Esche
Salix alba - Weißweide
Salix fragilis - Bruchweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide

Bäume und Sträucher RRB

Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus
- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus carpinifolia – Feldulme

6 Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten 30 Bäume sind aus der Artenliste “Straßenbäume” unter Punkt 4.7 auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Außen-bauteile von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Toiletten und Bädern sowie Hausarbeitsräumen so auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß R’ wres = 40 dB für den Lärmpegelbereich IV, R’ wres = 35 dB für den Lärmpegelbereich III bzw. R’ wres = 30 für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erreicht wird.

7.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass Lärmbelastung eines Gebäudes oder einzelne Gebäudeseiten auf Grund der Lage zur Schallquelle die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- bzw. Wohngebiete nicht überschreitet, kann auf den Nachweis passiver Maßnahmen verzichtet werden.

8 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

8.1 Allgemeines Wohngebiet nördlich des Rosenweges

Maßnahmenfläche A

Die Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Grünfläche A werden den Baugrundstücken innerhalb dieses Baugebietes zugeordnet.

Der Biotopwertüberschuss wird den Grundstücken innerhalb von geplanten Bauflächen, die durch den Rahmenplan Nettesheimer Weg abgedeckt sind, zugeordnet.

8.2 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet südlich des Rosenweges

Maßnahmenfläche D

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche D werden den Baugrundstücken innerhalb dieser Baugebiete zugeordnet.

Der Biotopwertüberschuss wird den Grundstücken innerhalb von geplanten Bauflächen, die durch den Rahmenplan Nettesheimer Weg abgedeckt sind, zugeordnet.

8.3 Maßnahmenfläche C

Der Biotopwertüberschuss innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenfläche C und der Versorgungsfläche RRB wird zur Kompensation dem Eingriff durch die Sanierungsmaßnahme Hauptsammler Steinbrink zugeordnet.

8.4 Maßnahmenflächen B

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen B werden in anderen Bebauungsplänen zu bestimmenden Eingriffen zugeordnet.

9 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB

In Teilen des Plangebietes sind humose Böden vorhanden. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und der DIN 18196 “Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke” sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

II Hinweise
§ 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 Bodenbelastung

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

4 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

Anhang 2: Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt für das Plangebiet eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW (Gestaltungssatzung) zu erlassen. Auf die wesentlichen sachlichen Inhalte der Satzung wird im nachfolgenden hingewiesen, ohne dass diese Bestimmungen Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes werden.

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach, Pultdach mit versetzten Satteldachflächen und Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.
Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen(z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Sattel- und Pultdächer auf 35 bis 45 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten in mehr als einer Ebene angeordnet, so darf die Länge aller Dachaufbauten insgesamt 65 % der dazugehörigen Trauflänge nicht überscheiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante von Webeanlagen ist die im Plan bezeichnete Traufhöhe. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen dürfen weder blinkend noch farblich wechselnd betrieben werden.