

## **II. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan RO 29 „Mariannenpark“**

### **1. Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB**

#### **1.1 Gewerbegebiete GE1-2/ Vergnügungsstätten**

In den GE 1-2 Gebieten sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **1.2 Gewerbegebiet GE1/ Betriebswohnungen**

Pro Grundstück ist maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

#### **1.3 Gewerbegebiet GE1**

Nicht zugelassen sind die unter den Nummern 1-212 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Die unter den Nummern 192-212 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Die Begrenzung der Emission kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

#### **1.4 Gewerbegebiet GE2**

Nicht zugelassen sind die unter den Nummern 1-191 der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Die unter den Nummern 154-191 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emission kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

### **2. Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 9 (1), Nr. 1 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1), Nr. 4 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1), Nr. 6 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB**

In den GE1-2- Gebieten ist pro Betriebsgrundstück nur ein Anschluß d.h. Ein- und Ausfahrt, an die öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von max. 7,50 m zulässig.

#### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Maßnahme: Zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes bzw. der Erschließungsstraße sind beidseitig der Straße insgesamt 21 Einzelbäume zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen, auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu achten.

Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm Art: Acer pseudo-platanus (Bergahorn)

Maßnahme: Zur Begrünung des Fuß- und Radweges sind beidseitig 10 Einzelbäume (als Allee, Abstand ca. 9 m, Breite des Pflanzstreifens 2,00 m) zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen, auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu achten.

Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm Art: Quercus robur (Stieleiche) 2 1

Maßnahme: Zur inneren Strukturierung der öffentlichen Grünfläche sind 4 Einzelbäume zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung genauer festzulegen, auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu achten.

Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 18-20 cm

Artenliste:

Betula pendula Sandbirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Juglans regia Walnuß  
Populus tremula Zitterpappel  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Maßnahme: Die mit der Nr. gekennzeichneten Flächen (Breite 5-20 m) sind mehrreihig mit Bäumen (Anteil 30%) und Sträuchern (Anteil 70%) zu bepflanzen. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel „Heckenartige Pflanzung/Gehölzstreifen“ zu pflegen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Qualitäten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm

Arten:

Acer campestre Feldahorn  
Betula Pendula Sandbirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus exelsior Esche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus padus Traubenkirsche  
Populus tremula Zitterpappel  
Quercus robur Stieleiche  
Salix caprea Sal-Weide  
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:

Qualitäten: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen 60-100 cm

Arten:

Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn  
Frangula alnus Faulbaum  
Prunus spinosa Schlehe 4 4 3  
Rosa canina Hundsrose  
Sambucus nigra Holunder

Maßnahme

Die mit der Nr. gekennzeichneten Flächen (Breite 6-8 m) sind dreireihig mit Bäumen (Anteil 10%) und Sträuchern (Anteil 90%) zu bepflanzen. Die Fläche ist gemäß dem Entwicklungsziel „Heckenartige Pflanzung/Gehölzstreifen“ zu pflegen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Qualitäten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm

Arten:

Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus padus Traubenkirsche  
Quercus robur Stieleiche

Sträucher:

Qualitäten: Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen 60-100 cm

Arten:

Cornus sanguinea Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus laevigata zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn

Frangula alnus Faulbaum

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Maßnahme :

Die mit Maßnahme gekennzeichnete Fläche ist zu einer standortgemäßen, extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Mahd erfolgt max. zweimal jährlich. Eine Düngung ist nicht gestattet.

## **8. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2**

Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) darf max. 0,50 m über der in der Mittelachse des Grundstücks gemessenen oder geplanten Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen.

6

6

5

5

## **III. Hinweise**

### **1. Bauliche Anlagen längs der B 59 ( § 9 Bundesfernstraßengesetz)**

1.1 Längs der B 59 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

1.2 In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 59 (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),

a) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 59 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,

b) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur B 59 nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

### **2. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Ver-

färbungen 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).

### **3. Ausgleichsflächen**

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden. Es werden dem Vorhaben externe Kompensationsflächen (Ersatzmaßnahme) im Umfang von 34.162 Wertpunkten zugeordnet. Der externe Ausgleich erfolgt über den Ausgleichspool der Gemeinde Rommerskirchen auf den Ausgleichflächen Nr. 1.5 und Nr. 1.24.

### **4. Grundwasserstände**

Die Grundwasserstände im Planbereich wurden mit ca. 41,5 – 42,0 m über NN gemessen, bevor der Braunkohlentagebau der Raum Rommerskirchen erreichte.

### **5. Oberboden**

Aufgrund der Vorbelastung des Oberbodens mit den Schwermetallen, Blei und Cadmium aus dem Produktionsprozess der südwestlich benachbarten Metallhütte, ist ausgekoffter Oberboden vorrangig innerhalb des Plangebiets bzw. im direkten Umfeld zu verwerten. Bei Verbringung des Oberbodens aus dem Plangebiet heraus, ist vorab die Genehmigung des Rhein-Kreises Neuss einzuholen. Die Bestimmungen der Bundesbodenschutzverordnung BbodSchV sind zu beachten.

### **6. Kampfmittelräumdienst**

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff – oder Nichtmetallrohren zu versehen sind.

Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle umgehend den Kampfmittelräumdienst benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst vorab ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

### **7. Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West**

Sofern bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von

20 m über Grund übersteigen, ist eine erneute Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde in Düsseldorf durchzuführen.

#### **8. Hinweis der Deutschen Telekom AG, T- Com**

Innerhalb der 20 m – Baubeschränkungszone entlang der B 59 Venloer Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Es ist sicherzustellen, dass notwendige Unterhaltungsarbeiten durch Zugang zu den Grundstücksflächen jederzeit möglich sind.