

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 Betriebleiter, 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

Carpinusbetulus Hainbuche

Fraxinus exelsior Esche

Juglans regia Walnuß

Populus tremula Zitterpappel

Tilia cordata Winterlinde

Tilia platophyllos Sommerlinde

Maßnahme: Die mit der Nr. gekennzeichneten Flächen (Breite 5-20 m) sind mehrreihig mit Bäumen (Anteil 30%) und Sträuchern (Anteil 70%) zu bepflanzten. 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 Traubebkirsche
Quercus robur Steileiche

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.

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.

Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen gemäß § 86 (1) BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 29 „Mariannenpark“

1 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Gebäuden ohne Grenzabstand 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 im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich lebende Hecken bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

Im Gewerbegebiet sind entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche hin ausschließlich lebende Hecken bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Oberkante der Gebäude zulässig. Auf den Dächern sind sie unzulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen unzulässig.

Bei freistehenden Werbetafeln darf das Maß der Pfosten, an denen die Werbetafeln befestigt werden, maximal 7,0 m Höhe erreichen. Die Werbetafeln selbst dürfen maximal 4,0 m hoch und 3,0 m breit sein. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbetafel zulässig.

Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Ihre Anzahl ist auf 3 pro Gewerbebetrieb beschränkt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).