

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **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.

#### **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 Außenwandfläche 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 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 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 und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Garagen sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze, die an mindestens einer der Seiten durch eine Wand abgeschlossen werden, gelten als Garagen im Sinne dieser Vorschriften.

- 4.2 Stellplätze sind auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30m<sup>3</sup> zulässig.

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

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

#### **6 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

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

##### Straßenbäume

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

## **7 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB**

### **7.1 Allgemeines Wohngebiet**

Den zusätzlichen Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Wohnbauflächen werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel zugeordnet.

### **7.2 Verkehrsflächen**

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem Flurstück 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel zugeordnet.

## **8 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung des Bodendenkmals "Fränkisches Gräberfeld" § 9 (2) BauGB**

Innerhalb der Umgrenzung des Bodendenkmals "Fränkisches Gräberfeld" sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchungen unzulässig.

Maßgebend ist die schriftliche Freigabe der untersuchten Flächen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, die auch für Teilbereiche erfolgen kann, bzw. die schriftliche Mitteilung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, wann die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sein werden.

Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

## **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 im Schneckenbohrverfahren 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 die Bohrung einzustellen und 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.

## **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 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 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 überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **4 Werbeanlagen**

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