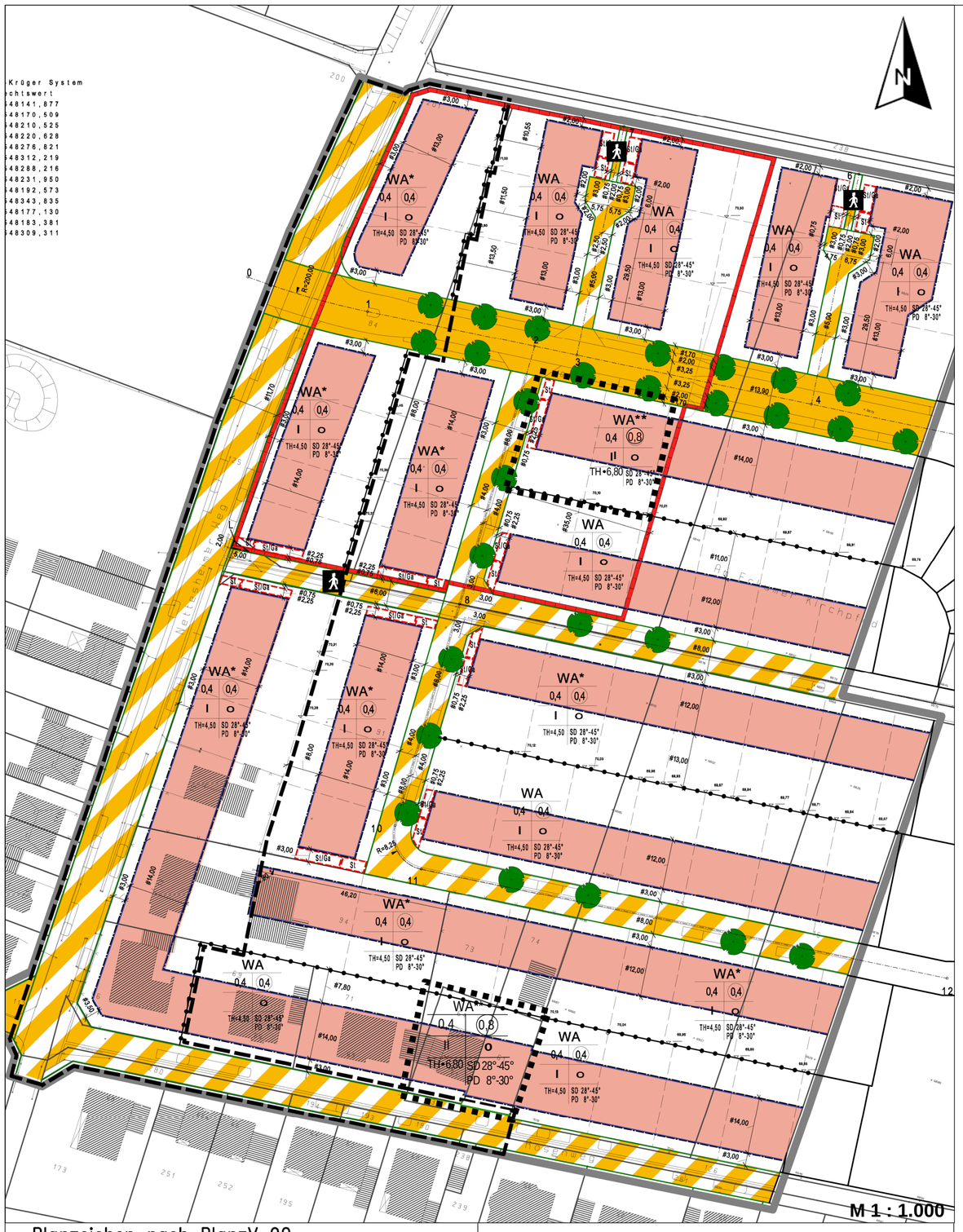


Planzeichen nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO

- WA 2Wo — Allgemeine Wohngebiete (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2 und 4)
- GE — Gewerbegebiete (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO

- 0,8 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschossflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 10,50m — Gebäudehöhe als Höchstmaß. Bezugspunkt ist die in der Mittelachse des Grundstücks gemessene oder geplante Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschliessungsstraße
- TH 4,50m — Traufhöhe als Höchstmaß. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äusseren Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Bezugspunkt ist die in der Mittelachse des Grundstücks gemessene oder geplante Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschliessungsstraße

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche
- F+R — Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 Abs. 6 BauGB

- Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Trafostation

Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- Anpflanzen von Bäumen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)
- 1 — Zuordnung der Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- L — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bereich der 3. vereinfachten Änderung

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

- 30-42° — Dachneigung

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 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 und einer GFZ von maximal 0,8 zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens drei Häusern gesichert ist.

In den mit WA gekennzeichneten Bereichen ist eine II-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,80 m und einer GFZ von maximal 0,8 zulässig.**

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 30m³ 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
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

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. 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.

Verfahrensvermerke

1. ENTWURF

Der Entwurf der Satzung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt

Rommerskirchen, den
I. A.

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Satzung wurde gem. § 13 i. V. m. § 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss über die öffentliche Auslegung der Satzung nebst Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch gefasst.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Satzung nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 13 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von ..... von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS

Diese Planung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am ..... als Satzung beschlossen worden

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

6. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Satzung..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

7. AUSFERTIGUNG

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. ll S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. l S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. l S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. l 1991 S. 58)

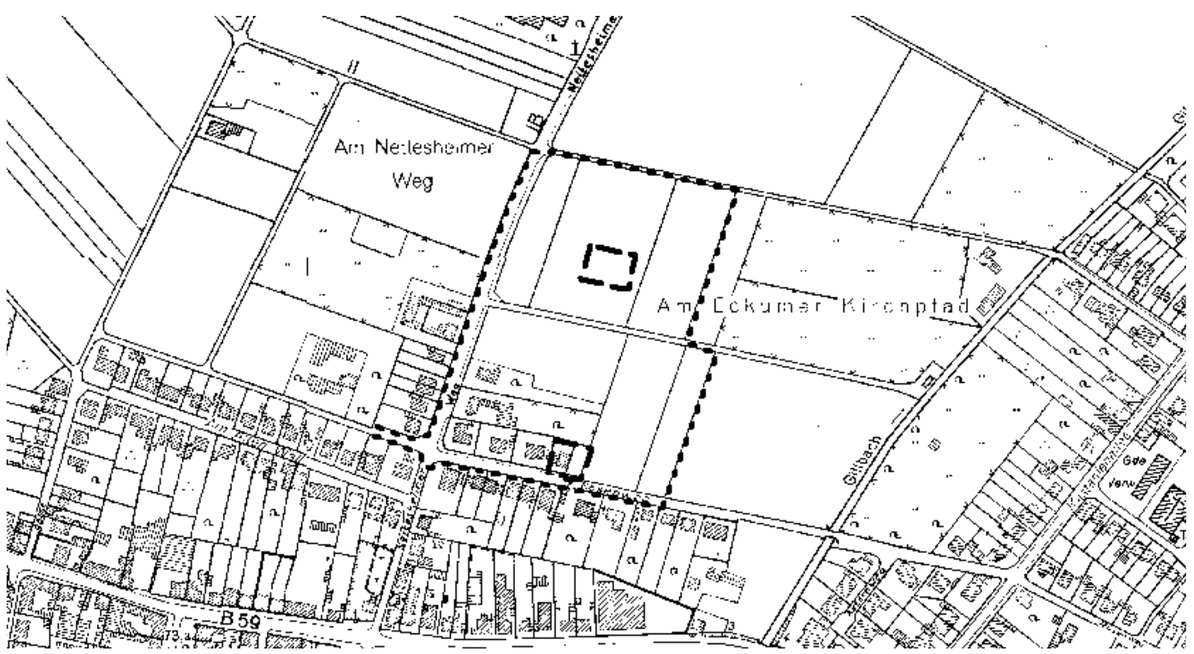
Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. l 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).

Gemeinde Rommerskirchen

Bebauungsplan Nr. 32 „Eckumer Kirchpfad II“
3. vereinfachte Änderung

Maßstab 1:1000

Übersichtsplan (Ohne Maßstab)