Textliche Festsetzungen Ergänzungssatzung RO 36 "Schulstraße"

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

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

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Auf den mit MD1 bezeichneten Flächen sind die nach § 5 (2) Nr. 5, 8 und 9 BauNVO sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die Zahl der Wohngebäude wird auf 1 und die Zahl der Wohnungen auf max. 2 begrenzt.
Auf den mit MD2 bezeichneten Flächen sind die nach § 5 (2) Nr. 2, 3, 5, 7, 8 und 9 BauNVO sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die Zahl der Wohngebäude wird auf 1 und die Zahl der Wohnungen auf max. 2 begrenzt.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

2.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3 Festsetzungen zum Schallschutz gemäß § 9 (1) Abs. 23 BauGB

3.1 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der durch Abgrenzungslinien im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) aufgrund von Verkehrslärm passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Aufgrund dieser LPB können aus der DIN 4109 Tabelle 8 – 10 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Dach- und Fensterkombinationen ermittelt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
	in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Anforderungen an die Luftschalldämmung

Lärmpegelbereich	Farbkennung (Tageslärmkarte + 3 dB)	Betrifft folgende Bereiche der Bauflächen	Anforderungen für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräume usw. (Raumhöhe etwa 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil bis 30 %), die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen (Außenwandfenster) hinausgehen: Außenwände	Fenster, Fenstertüren	Dächer ausgebauter Dachgeschosse
I	braun	kommt hier nicht vor			
II	orange	Dies würde ggf. Gebäudeöffnungen bei einer konkreten Bebauungssituation betreffen	Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinausgehen.		
III	rot	Dies würde ggf. Gebäudeöffnungen bei einer konkreten Bebauungssituation betreffen	Keine weitergehenden Anforderungen	Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinaus gehen (Schallschutzklasse 2 nach [8])	Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 40$ dB erforderlich Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung auf Querlattung, Unterspannbahn, ≥ 80 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit ≥ 12 mm und ≥ 10 kg/m² auf Zwischenlattung
IV	dunkelrot	Betrifft das gesamte Plangebiet gemäß der vorgeschlagenen Festsetzung	Keine weitergehenden Anforderungen	Schallschutzklasse 3 nach [5], bei der Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit $R'_w \geq 37$ dB vorausgesetzt werden	Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 45$ dB erforderlich Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung mit Anforderungen an die Dichtheit (z.B. Feierziegel bzw. Betondachsteine, nicht verfalzte Dachziegel bzw. Dachsteine in Mörtelbettung, Faserzementplatten auf Rauspund ≥ 20 mm), Unterspannbahn, ≥ 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit ≥ 12 mm und ≥ 10 kg/m² auf Zwischenlattung
V	purpur	kommt hier nicht vor			
VI	blau	kommt hier nicht vor			
VII	dunkelblau	kommt hier nicht vor			

Für Büronutzungen mit üblichen Bau ausführungen (Raumhöhe etwa 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil bis 50 %) gelten jeweils die Anforderungen des nächst niedrigeren Bereiches (z.B. gelten für Büronutzungen im Lärmpegelbereich IV die für den Lärmpegelbereich III vorstehend aufgeführten Anforderungen).

Konkrete Ausführungsbeispiele für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen

Dabei ist zulässig, durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass mit der konkret gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird (z. Bsp. an der Rückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes).

In diesem Bebauungsplan müssen die Lärmpegelbereiche III und IV berücksichtigt werden.

4 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.2 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO zulässig.

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

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

5.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Heckengehölz anzulegen. Pro 100 m² angefangene Fläche ist eine Pflanze aus der nachfolgenden Pflanzliste mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 100/150 für Bäume und mindestens der Qualität Str. 2xv. 60/100 für Sträucher zu pflanzen.

Bäume und Sträucher

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

6 Festsetzungen nach § 51 a (3) Satz 2 LWG NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

6.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden oder Mulden – Rigolen auf den Grundstücksflächen zu verdunsten.

6.2 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Schmutzwasser wird durch den vorhandenen MW-Kanal in der Schulstraße zum Pumpwerk RRB Meisenweiher geleitet.

6.3 Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

Hinweise § 9 (5 und 6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben 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).

2 Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3 Bodenbeschaffenheit

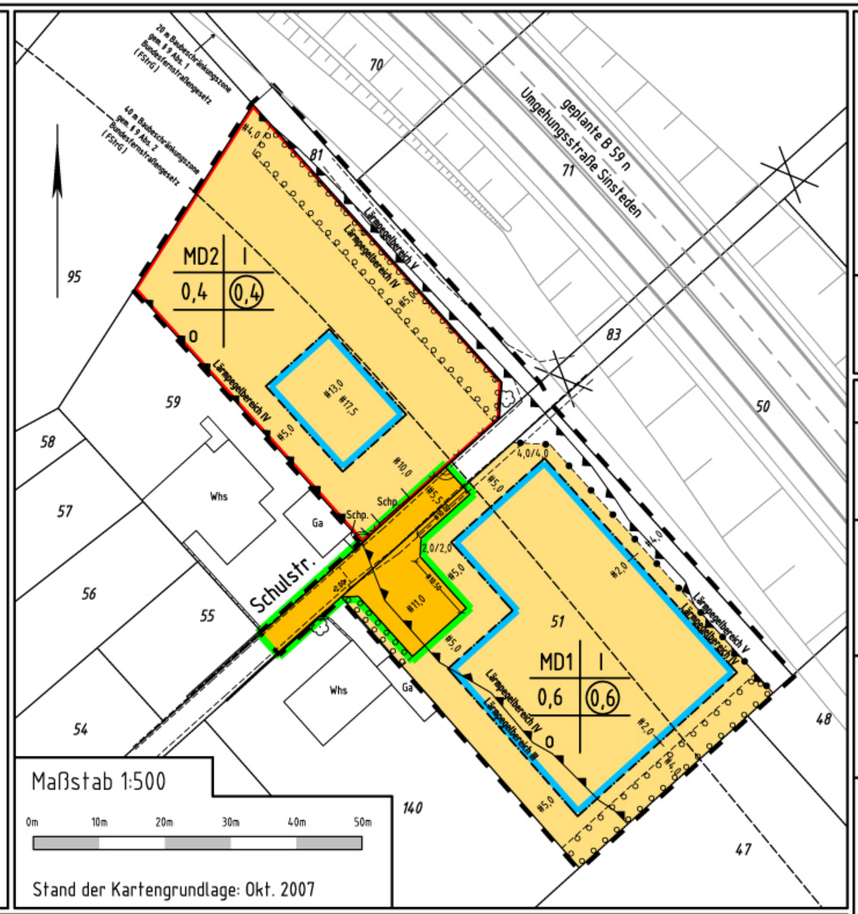
Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4904 ist im Bebauungsplan ein Teil des Plangebietes gekennzeichnet, in dem Böden nachgewiesen wurden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zubeachten.

4 Grundwasser

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

5 Sonstige Darstellungen

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



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der Fassung der Änderung vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), in der Fassung der Änderung vom 17. Dezember 1999 (GV NW S. 718).

5. Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01. März 2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt gültigen Fassung

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 06.08.1993 (BGBl. I S. 1450), am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481).

Nachrichtliche Übernahme

Die Planungsgrundlage enthält den derzeitigen Stand der Planung der B 59 n Ortumgehung Sinsteden samt 40 m Bauverbotszone. Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass eine Wohnbebauung nur außerhalb dieser Bauverbotszone zulässig ist. Der Landesbetrieb Straßenbau ist bei der Genehmigungsplanung zu beteiligen.

Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl - Höchstmaß

(0,4) Geschossflächenzahl - Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

Umgrenzung von Flächen mit bestimmten Kulturböden, hier: humose Böden

1. Plangrundlage	2. Eindeutigkeit	3. Entwurf	4. Aufstellungsbeschluss	5. Beschluss über die öffentliche Auslegung	6. Öffentliche Auslegung
Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen und Feldvergleich. Der Stand der Angaben bezieht sich auf den Katasterstand vom 19.10.2007. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem Katastermachweis überein. Bornheim, den ..... (ÖbVI H.-P. Karstadt)	Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Bornheim, den ..... (ÖbVI H.-P. Karstadt)	Der Entwurf der Satzung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt. Rommerskirchen, den ..... (Friedrich)	Die Aufstellung der Satzung RO 36 "Schulstraße" wurde gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 i. V. m § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 08.11.2007 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 08.11.2007 den Beschluß über die öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. den §§ 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gefaßt. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ als Entwurf öffentlich ausgelegen. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister)

7. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung	8. Erneute öffentliche Auslegung	9. Beschluß	10. Bekanntmachung	11. Ausfertigung
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluß über die erneute öffentliche Auslegung des Planes nebst Begründung gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. den §§ 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gefaßt. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Dieser Plan hat mit der Begründung erneut gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ als Entwurf öffentlich ausgelegen. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister)	Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 7 GO NW von Rat der Gemeinde Rommerskirchen am _____ als Satzung beschlossen worden. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister)	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Satzung am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister)	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Rommerskirchen, den ..... (Bürgermeister)

Ergänzungssatzung

RO 36 "Schulstr."

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Gemarkung : Rommerskirchen

Flur : 15

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Hans-Peter Karstadt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Adenauerallee 31
53332 Bornheim

Telefon: 0 22 22 / 6 03 34
Telefax: 0 22 22 / 50 41

Email: info@karstadt-vermessung.de
Internet: www.karstadt-vermessung.de