
4. qualifizierte Änderung Bebauungsplan NB Nr. 4 „Nelkenweg“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

 Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)

I, II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

FH Firsthöhe max. (Höchstgrenze) über dem mittleren Gehweg

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1) Nr.2 BauGB

 Baugrenze (§23(1) BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

 Vorgartenfläche (s. textl. Festsetzungen) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

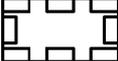
5. Sonstigen Planzeichen

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

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen

 vorhandene Stromleitungen

 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.
- 2.2 Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der vorderen Baugrenze.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Anbauten mit max. nur einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.4 Es dürfen nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,0 m Tiefe der im Plan festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppe (Aufzählung nicht abschließend) ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

4. Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen § 9 (2) BauGB

- 4.1 Innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchungen unzulässig.
- 4.2 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.
- 4.3 Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 5.2 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen sowie in der Vorgartenfläche zulässig.

5.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig. Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.2 Notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Gestalterische Festsetzungen für Gebäude und Einfriedungen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen ist, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, nur in der Art zulässig, welche sich in die vorhandene Art der Gestaltung einfügt.

Dies gilt unter anderem für Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Materialgestaltung der Außenwände sowie Art und Höhe der Einfriedungen.

2. Zulässigkeit von Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von max. 2/3 der Trauflänge des Daches und mit einer Neigung von max. 5°, gemessen zwischen der Traufoberkante des Dachaufbaus und dem Schnittpunkt der Dachhaut.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,90 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachhaut/ Dachaufbau und der Oberkante des Dachaufbaus an der Fensterseite bzw. Traufe, nicht überschreiten.

3. Vorgartenflächen

Die mit  gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports werden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Bodenbelastung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst (KBD Tel.: 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. 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 Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Mutterboden

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

3. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 (GV.NW.S 226/ SGV.NW 224)), die Gemeinde als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Das oberste Grundwasserstockwerk im Plangebiet ist bergbaubedingt trocken gefallen. Zurzeit befindet sich die Grundwasserfläche bei rd. 39 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen bei rd. 46,5 m üNN.

5. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T (Übergangsbereiche zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

(Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

6. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Dienstleistungszentrum, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGB I. I. S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB I. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGB I. 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) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.