

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan

Rommerskirchen - Oekoven
Nr. 4 „Dorfanger“

4. qualifizierte Änderung

Begründung

Stand: September 2013

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Lage und Abgrenzung	1
1.2	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der bauliche Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Beschränkung der Wohneinheiten	2
2.4	Überbaubare Fläche und Bauweise	2
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	2
2.6	Baugestalterische Festsetzungen	3
3	Ver- und Entsorgung	4
4	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
5	Bodenverhältnisse	6
5.1	Altablagerungen	6
5.2	Bodendenkmäler	6
5.3	Kampfmittel	6
5.4	Grundwasser	6
6	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	8

1 Planungsvorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“. Hier soll aufgrund der Aufgabe des Kinderspielplatzes, ein weiteres Grundstück zu der angrenzenden Bebauung zugeführt werden.

Der derzeit vorhandene Spielplatz, ist im Zuge einer Überprüfung der Kinderspielplätze nach Überkapazitäten, genauer betrachtet worden. Für Kinder des kleinen Ortsteils Oekoven, gibt es derzeit zwei Kinderspielplätze in schnell zu erreichender Nähe. Aus diesem Grund wird es für ökonomisch sinnvoll betrachtet, dass ein Spielplatz wegfallen soll. Die noch brauchbaren Geräte des Kinderspielplatzes „Römerstraße“ sollen als Ergänzung auf den Spielplatz „An den Linden“ aufgestellt werden.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück der Gemarkung Oekoven, Flur 5, Flurstück 361.

Der Bereich der Änderung wird über die Römerstraße erschlossen. Im Süd und Norden wird der Bereich der Änderung durch die bestehende Bebauung, im Osten durch einen Fußweg und im Westen durch die anliegenden Gärten begrenzt.

Die unmittelbare Umgebung der Änderung ist im südlichen Bereich durch eine geschlossene Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern und im nördlichen Bereich durch eine offene Bebauung geprägt. Das Plangrundstück wird mit einem einzelnen freistehenden Gebäude beplant werden können.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“, soll innerhalb eines Bebauungsplanes und somit innerhalb bestehender Bebauung, durch eine maßvolle Weiterentwicklung der Ortsbebauung eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der bauliche Nutzung

Der Bereich der Änderung wird entsprechend der Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“ als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 [Gartenbaubetriebe] und 10 [Tankstellen] (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Oekoven dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“ setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungsplan Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“ und dem darin städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

Diesbezüglich, ist die Zahl der Vollgeschosse (II-geschossig), in Verbindung mit der Angabe der max. Firsthöhe (FH), zur gestalterischen Begrenzung der Höhenlage festgesetzt. Weiterhin soll die max. zulässige Oberkante des Erdgeschossfußboden dazu beitragen, dass sich die Bebauung in den Bestand einfügt.

2.3 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei, dient dem Ziel, die das Gebiet kennzeichnende, aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, in das Plangebiet zu übernehmen.

2.4 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im Bereich der schrägen öffentlichen Verkehrsfläche, darf max. bis 2 an diese herangebaut werden. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze definiert und ist für die geplante Nutzung ausreichend.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um ein freistehendes Einzelhaus handelt, ist innerhalb der Bau-

grenzen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

Parkmöglichkeiten für Besucher werden in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

Das Aufstellen von Geräteschuppen innerhalb der Wohngärten ist grundsätzlich zulässig. Allerdings soll das Gesamtbild der rückwärtigen Wohngärten nicht durch mehrere voluminöse Schuppen beeinträchtigt werden. Daher ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30m³ im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sind.

2.6 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen, die darauf abzielen, dass sich die neu entstehende Bebauung, mit der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, einschließlich der Einfriedungen in das vorhandene Wohngebiet einfügen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zielen vor allem auf die Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel, Vorgartenflächen und auf die Art und Höhe der Einfriedungen ab.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“ mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswerke, der RWE Energie AG und der Rhenag die in der Römerstraße liegen.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Schmutz- und Regenwasser werden in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage Villau zugeführt.

4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Ansiedlung von Bebauung auf einem Kinderspielplatz vorgesehen. Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, wurde das Gutachterbüro BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH aus Köln beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials für rechtlich relevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen.

Der Spielplatz ist nördlich und westlich von Hainbuchen- und Thuja Hecken eingegrenzt und verfügt über wenige Spielgeräte. Südlich befindet sich ein Parkplatz und westlich verläuft ein gepflasterter Fußweg. Im Bereich der Rutsche ist eine kleine Sandfläche zu finden, der restliche Boden besteht aus Trittrassen. Nördlich stehen im Schatten von drei Linden (Stammdurchmesser ca. 25 cm) einige Picknickbänke. Westlich eine Hainbuche (Stammdurchmesser ca. 15 cm).

Hier wurden insgesamt 55 Arten des Messtischblattes 4906 untersucht. Davon konnte für sieben Vogelarten vorab eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da die Arten nur außerhalb des Untersuchungsgebietes verbreitet sind.

Für weitere sieben Säugetierarten, drei Amphibienarten, eine Reptilienart und 32 Vogelarten wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass für Fledermäuse im UG keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, es ist insofern nicht mit einer Beeinträchtigung der Arten zu rechnen. Auch für den Feldhamster, der in der Gemeinde Rommerskirchen mit einer landesweit bedeutenden Population vorkommt, sind innerhalb der bebauten Gebiete keine geeigneten Habitate vorhanden.

Da im Vorhabensgebiet und in den direkt angrenzenden Biotopen keine für Amphibien geeigneten Laichgewässer vorkommen, ist von keinen Auswirkungen auf die Tiere dieser Artengruppe auszugehen. Auch für die Zauneidechse fehlen auf den Trittrassen- / Scherrasenflächen des Spielplatzes geeignete Biotope.

Aus der Artengruppe der Vögel ist das Plangebiet nur für störungsunempfindliche Kulturfolger als Bruthabitat geeignet. Mit dem Brutvorkommen von streng geschützten Arten ist nicht zu rechnen. Die lokalen Populationen der gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten, häufigen Vogelarten werden durch den kleinflächigen Verlust von Hecken, Gebüsch und Bäumen nicht gefährdet.

Unter Berücksichtigung der Begrenzung von Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar, werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden oder potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten und die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten nicht erfüllt. Demnach handelt es sich um einen zulässigen Eingriff; eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bodenverhältnisse

4.1 Altablagerungen

Es sind keine Fälle von Altablagerungen in diesem Gebiet bekannt.

4.2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für diesen Bereich nicht vor.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Es wird auf die Bestimmungen der § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.3 Kampfmittel

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist es nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD Tel.: 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. 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.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4.4 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.

4.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone 2. mit der Untergrundklasse T. Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.

Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

5 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt, so dass im Ergebnis keine finanzielle Belastung des Gemeindehaushaltes entstehen wird.

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Gemeinde Rommerskirchen, 20.09.2013
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Amt für Grundstücksmanagement)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 19.09.2013 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 04.10.2013
Der Bürgermeister

(Albert Glöckner)