A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

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

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

FH Firsthöhe max. (Höchstgrenze) über der mittleren Verkehrsfläche

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

Baugrenze (§23(1) BauNVO)

o offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Weg

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

6. Sonstigen Planzeichen

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

Ga/ Ca Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Begrenzung von bestimmten Kulturböden, hier: humose Böden

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 10 [Tankstellen] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Um den Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort zu sichern, wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht großflächig nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind und wenn nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Oekoven dient.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässigen Firsthöhe (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.

2.3 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 Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend) ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

4.1 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.

4.2 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen sowie in der Vorgartenfläche zulässig.

4.3 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.

5. Höhenlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der an den Vorgarten angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,0 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

2. 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.

3. Einfriedungen

Im Bereich der mit gekennzeichneten Vorgärten sind nur Einfriedungen bis 0,8 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m über der Geländeoberfläche zulässig, wenn sie als offene Zäune in Holz-, wie Spriegel- und Lattenzäune, glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht mit oder ohne Sockel bis 20 cm erstellt werden.

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 aus- zuführen. 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. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4904 wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet 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 zu beachten.

5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der höchstbemessene Grundwasserstand liegt bei rd. 46,5 m üNN.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

6. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundsklasse T (Übergangsgebiete 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.)

7. 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 l. I. S. 619)

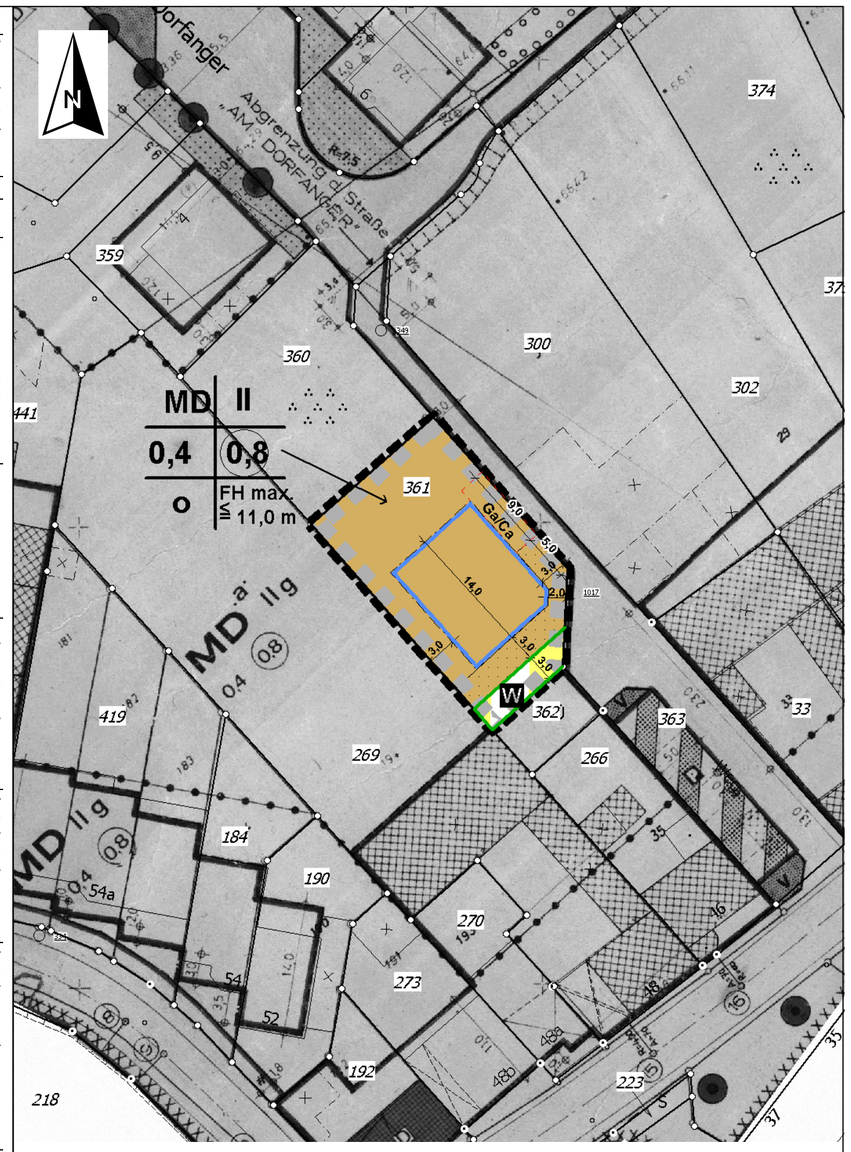
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB l. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23 .09.1990 (BGB l. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (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 zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I. S. 2542) in der zurzeit 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 zurzeit gültigen Fassung.

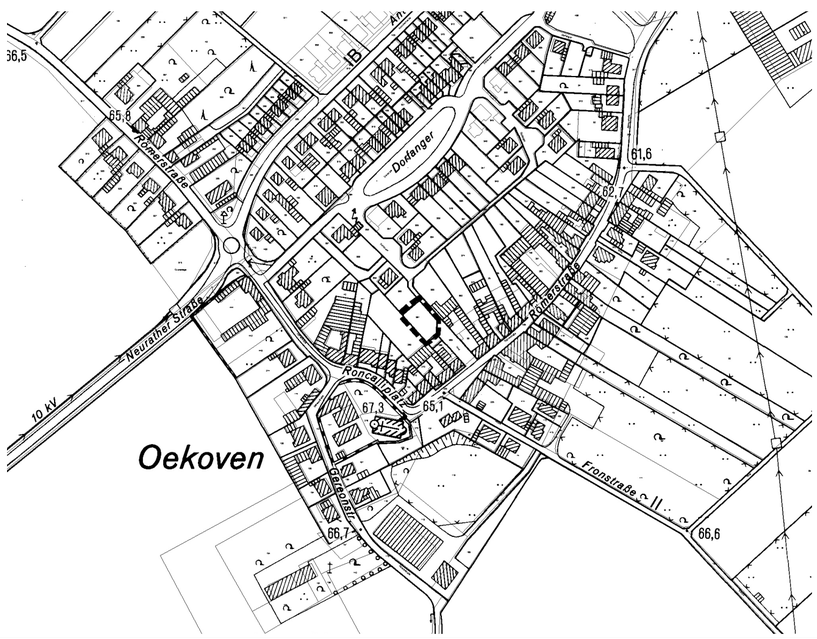


Gemeinde Rommerskirchen

Bebauungsplan OE 4 „Dorfanger“; 4. qualifizierte Änderung

Maßstab 1:500

Übersichtsplan (Ohne Maßstab) **. Ausfertigung**



VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Die städtebauliche Planung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den 20.09.2013
Im Auftrag

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 den Beschluss zur 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes OE Nr. 4 „Dorfanger“ gemäß § 1 i. V.m. §§ 2 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung beschlossen. Der Umweltbericht entfällt bei diesem Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den 20.09.2013

(Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 den Beschluss über die öffentliche Auslegung der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes OE Nr. 4 „Dorfanger“ nebst Begründung gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 13a BauGB gefasst.

Rommerskirchen, den 20.09.2013

(Der Bürgermeister)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Plan der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes OE Nr. 4 „Dorfanger“ nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2013 in der Zeit vom 08.08.2013 bis einschließlich 09.09.2013 gem. der §§ 3 Abs. 2 und 13a BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen, den 20.09.2013

(Der Bürgermeister)

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. der §§ 4 Abs. 2 und 13a BauGB mit Schreiben vom 19.07.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rommerskirchen, den 20.09.2013

(Der Bürgermeister)

6. BESCHLUSS

Der Plan der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes OE Nr. 4 „Dorfanger“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 19.09.2013 als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den 20.09.2013

(Der Bürgermeister)

7. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den 20.09.2013

(Der Bürgermeister)

8. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am 25.09.2013 erfolgt.

Rommerskirchen, den 04.10.2013

(Der Bürgermeister)