Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan RO 37 "Nettesheimer Weg Nord"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung nach § 4 (3) Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr.7 (Tankstellen) sowie Nr.8 und die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der GEe-Gebiete sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandklasse I- VII des Anhanges des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1- v. 06.06.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbebetriebe sind nur insoweit zulässig, als sie das benachbarte Wohnen im Sinne des § 6 (2) Nr.4 BauNVO nicht wesentlich stören.

Die Ausnahme gemäß § 8 (3) Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche:

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
- dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO

nicht überschritten wird.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch maximal zulässige Traufhöhe (TH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

2.3 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.

2.4 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

2.5 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

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 $\nabla^{71,10}$ und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10cm 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 +/- 10cm 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, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die seitlichen Abstandsflächen und die hintere Baugrenze an denen sich eine Verkehrsfläche befindet. Dort darf maximal bis auf 0,75m ab die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.

4.2 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.3 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.

Bei Mittelhäusern von Hausgruppen sind zudem Stellplätze in den Vorgartenflächen zulässig.

4.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30m³ zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

In den GEe und MI Gebiet sind pro Betriebsgrundstück entweder eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 7,50m oder alternativ zwei Ein- und Ausfahrten von max. 4,00m zulässig.

6. Pflanzgebote § 9 (1) Nr.25 BauGB

In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16-18cm in 1m Höhe.

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"	Malus ssp. Prunus ssp.	Zierapfel Japan. Zierkirsche
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Nicht fruchtende Zierbirne
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn	Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Ginko biloba	Ginko	"Greenspire" Tilia cordata "Rancho"	"Greenspire" Winter-Linde "Rancho"

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Satteldachflächen vorgeschrieben.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Flachdach bei Anbauten) sowie im Mischbaugebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

2. Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 28 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

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

4. Vorgartenflächen

Die mit XXXX gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen (Hauseingang, Zufahrt Garage und Stellplätze) darf insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Bei Mittelhäusern von Hausgruppen darf der Anteil befestigter Flächen 75% nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Bei Gebäuden im WA und MI ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0m Höhe und 3,0m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen im WA und MI sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8m zulässig.

Im Bereich der mit XXXX gekennzeichneten Vorgärten sind im WA und MI nur Hecken bis 1,0m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen im GEe sind nur als Hecken und/ oder gitterartige Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

Sofern innerhalb des GEe-Gebietes mindestens 50% der Grundstücksfläche als offene Lagerfläche o.ä. genutzt werden soll, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) und zur Grundstücksgrenze des Mischbaugebietes das Grundstück mit einer 2,00m hohen Hecke einzugrünen.

Für die Heckenbepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, wie z.B. Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Weißdorn und Holunder.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich im MI und GEe zulässig. Diese dürfen nur an dem einzelnen Gewerbebetrieb bzw. auf dem Grundstück hinter der Einfriedung errichtet werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Grundstückszufahrt bzw. dem Zugang. Diese Anlagen dürfen die Größe von 1,00m² nicht überschreiten. Die Höhe einschließlich der Tragkonstruktion darf maximal 3,00m betragen.

Werbeanlagen selbst dürfen maximal 4,0m hoch und 3,00m breit sein. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbetafel zulässig.

Werbeanlagen auf baulichen Anlagen (z.B. Dächern) sind nicht zulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen nicht zulässig.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologische Denkmalpflege

Trotz durchgeführter Sachverhaltsermittlung können aufgrund der Höhe zum Bebauungsplangebiet Nr.32 "Eckumer Kirchpfad II", mögliche archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mindestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren. (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-22.)

Generell gilt, dass bei Bodeneingriffen entdeckte 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) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm 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 in gewonnenen 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. Altablagerungen

Das Plangebiet ist im Bereich der bestehenden Bebauung als Altlastenstandort "Altablagerungen RO 156.00" gekennzeichnet. Auf dieser Fläche ist mit Rückständen eines Bauunternehmens zu rechnen.

4. Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731, zu beachten.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten:

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 Einlagerung von Abfällen

5. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse 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 felsartigen Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).

6. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Die hydrologische Karte von NRW, 1:25000, Blatt 4906, Pulheim, verzeichnet einen Wasserstand vor Beginn der Sümpfungsmaßnahme von etwa 61-62 m ü. NHN (Okt. 1955). Der höchstgemessene Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei 65,5m ü.NHN. Derzeit liegt der Grundwasserstand bei etwa 58m ü. NHN. Nach der Beendigung der Bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Das natürliche Gelände liegt bei mindestens 69,70 m ü.NHN.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

7. Artenschutz

Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, um eine Beeinträchtigung oder Tötung von Eiern, Jungvögel oder Fledermäusen sowie erhebliche Störungen von Individuen zu verhindern. Neben den Beschränkungen des Rodungs- und Rückbauzeitraums (1. Oktober bis 28. Februar) von Gehölzen oder - falls aus Gründen des Baufortschritts nicht anders möglich - alternativ der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung ist vor allem die Beschränkung akustischer und optischer Emissionen von Bedeutung.

8. Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, "untergeordneten Gebäudeteilen" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 300154, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.

9. 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.

D. 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 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.

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

.....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Mönchengladbach, den

.....

(ObVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Mönchengladbach, den

.....

(ObVI)

1. ENTWURF

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

Rommerskirchen, den
i.A.

(Friedrich)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen gem § 2 (1) Baugesetzbuch am 08.12.2011 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 08.12.2011 lag nach amtlicher Bekanntmachung am 01.02.2012 der Vorentwurf der Begründung in der Zeit vom 02.02.2012 bis einschließlich 06.03.2012 zu jedermanns Einsicht aus.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs.1 bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Offenlageentwurfes nebst Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB gefasst:

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

7. BESCHLUSS

Diese Planung ist nebst Begründung gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am ..... als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

8. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

9. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am ..... erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Übersicht

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

TH — Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

FH — Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

70,55 — Höhenlage der nicht überbaubaren Fläche zwingend in m ü.NHN

o — offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

anzupflanzender Baum

Vorgartenfläche (s. textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

SD — Satteldach

PD — Pultdach

Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der baulichen Nutzung.

Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.:RO 37 "Nettesheimer Weg Nord"

Gemarkung Rommerskirchen
Flur 35
Maßstab 1:500

. Ausfertigung