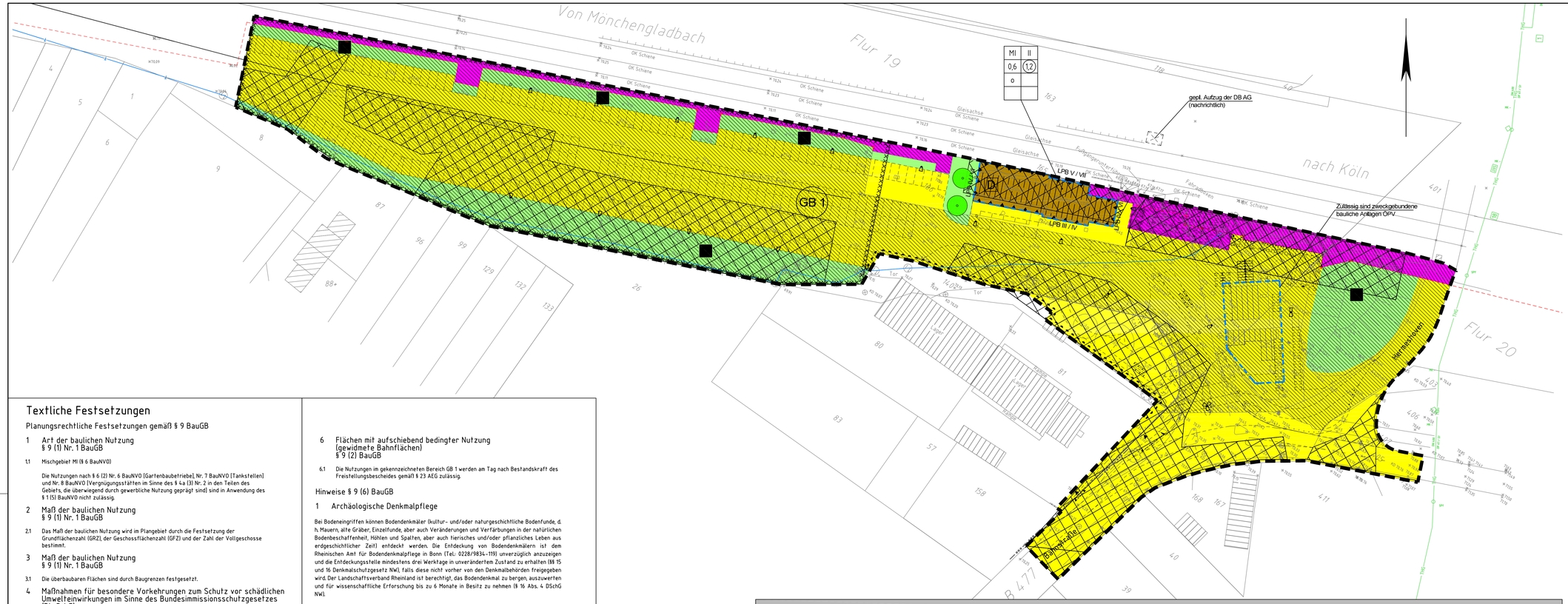


Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

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

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Für die Fassade des ehemaligen Empfangsgebäudes (EG), welches als Wohn- und Arbeitsfläche genutzt wird, sind Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 festgelegt.

Aufgrund der höheren Geräuschbelastung zur Nachtzeit durch Schienenverkehr, wurden die Lärmpegelbereiche für Nutzungen Tags nach DIN 4109 festgesetzt und für Nutzungen von Schlafräumen nachts gemäß einer Empfehlungen des BayLfU aus 2007.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Tabelle 8)					
Immissionsort	Lärmpegel-bereiche	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a (dB (A))		Erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ (dB(A))	
				Wohnräume	Büro-/ Arbeits-räume
	Tag / Nacht	Tag / Nacht		Tag / Nacht	Tag / Nacht
EG West	IV / VI	66–70 / 76–80		40 / 50	35 / 45
EG Nord	V / VII	71–75 / >80		45 / [2])	40 / 50
EG Ost	IV / VI	66–70 / 76–80		40 / 50	35 / 45
EG Süd	III / IV	61–65 / 66–70		35 / 40	30 / 35
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

4.2 In Schlafräumen sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gem. VDI 2719) vorzusehen.

5 Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

5.1 Im Verkehrsgrün sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Hochstamm)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche 'Geessink'
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulenförmige Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

6 Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (gewidmete Bahnflächen)
§ 9 (2) BauGB

6.1 Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich GB 1 werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

Hinweise § 9 (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 evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) 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.

Im nicht ausgewertetem Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu benachrichtigen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Aussage des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist für den Planungsbereich einen Wasserstand vor Beginn der Sümpfungsmaßnahme von etwa 59–60 m ü NHN (1955) verzeichnet. Der Grundwasserhöchststand wurde mit etwa 62 m ü NHN angegeben. Derzeit liegt der Grundwasserstand bei etwa 58 m ü NHN. Nach der Beendigung der Bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

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

4 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.

5 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.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenzpunkt
- Topografische Unrisslinie
- 123 — Flurstücksnummer
- geplante Grenze
- LPB IV / VI — Festlegung Lärmpegel-bereich nach DIN 4109
- Bestandsgebäude
- Öffene Halle (Überdachung)
- GB 1 — Fläche mit gewidmeter Bahnanlage (GB)
- nicht auswertbare Fläche der KBD Luftbildauswertung
- 70,20 — Geländehöhe
- Kanaldeckel
- Gully
- Baum
- Böschung

Rechtgrundlagen

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.

1. ENTWURF

Der Entwurf der Satzung wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den
i.A.

(Schneider)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Satzung wurde gem. § 13 i.V. m. § 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss über die öffentliche Auslegung der Satzung nebst Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch gefasst.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Satzung nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ gem. § 13 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von _____ von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS

Diese Planung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

6. BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Satzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 39 "Bahnhofsumfeld" am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	siehe textliche Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**
0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
Verkehrsflächen	**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Fläche für Bahnanlagen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	**§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB**
	Einfahrt
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen und Pflanzgebot	**§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**
	Verkehrsgrün
Anpflanzen von Bäumen	**§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**
	Anzupflanzender Baum
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	**§ 9 (2) Nr. 1 BauGB**
	Baugrenze
o	offene Bauweise (§22 BauNVO)

Gemeinde Rommerskirchen

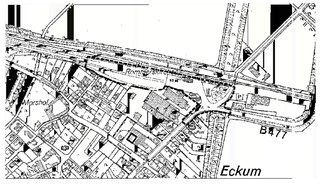
Bebauungsplan RO 39 "Bahnhofsumfeld"
1. vereinfachte Anordnung

Maßstab 1:500

Gemarkung Rommerskirchen
Flur 19 und Flur 20

. Ausfertigung

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Blattgröße: 1150 x 594 m² Fläche = 0,34 m²
Pläne: Lageplan/Bebauungsplan RO 39 Rommerskirchen
(AC2010) G:\Vorhaben\V-VI\53x-ITZ_BP_Rommerskirchen\08 Planunterlagen\1_Genehmigung\Abb-LP-DWG\53X-G-V-BE-006-1_BP.dwg
Büro: BVK+Arch
K / squadr
03. 4. 2013 / 08:02
Plotdatei erstellt: Sarah Quadt 03.04.2013 / 08:02 Uhr