

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
RO 42 "Betreutes Wohnen"**

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen. Maßgeblich ist der auf der Planzeichnung aufgeführte Text.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. (8) BauGB
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung wird auf eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf (hier: "betreutes Wohnen") beschränkt.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und 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 Die Bezugshöhe liegt bei 72,75 m.

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

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

3.1 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig.

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 Satteldächern vorgeschrieben. Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

2. Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 20 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldächflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 1,2 m zulässig. Einbauten in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,2 m zulässig.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckbohrverfahren), die 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 Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten auf den Grundstücken ist dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mindestens vier Wochen im Voraus anzuzeigen. 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 LVR Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/ 9834-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werkzeuge 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 (§ 6 Abs. 4 DSchG NW).

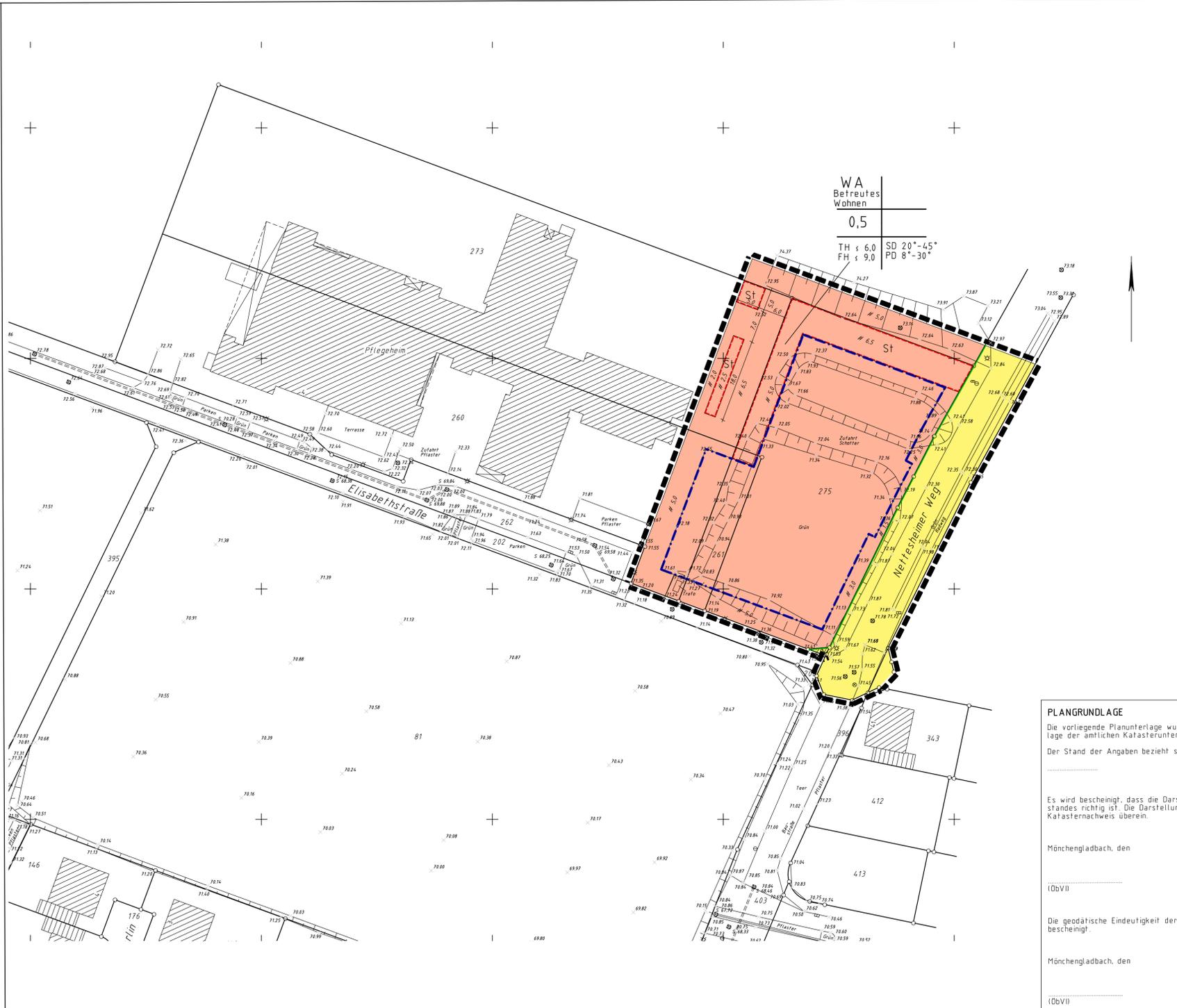
3. Mutterboden

Treten im Rahmen von Erdarbeiten 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

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohle Tagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Berücksichtigung der baulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.



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
(ÖbV)
Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Mönchengladbach, den
(ÖbV)

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Id.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 (BGBl. I. S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Bauutzungsverordnung - BauNVO) id.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung - BauO NRW) id.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) id.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) id.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (IG V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

1. ENTWURF

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

Rommerskirchen, den i.A.

(Friedrich)

(Der Bürgermeister)

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER

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

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 und 13a BauGB gefasst.

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)

9. BEKANNTMACHUNG

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

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Übersicht



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

WA Allgemeines Wohngebiet
Zweckbestimmung Betreutes Wohnen
(§ 4 BauNVO)

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

TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO) FH Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB

■ Öffentliche Verkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

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

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

St Stellplätze
SD Satteldach
PD Pultdach

Mönchengladbach, den
(ÖbV)



Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.:RO 42 "Betreutes Wohnen"
Gemarkung Rommerskirchen
Flur 35
Maßstab 1:500

Ausfertigung