

**Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
RO 51 „Gillbachstraße II“**

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

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

Allgemeine Wohngebiete 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.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.
- Als Traufhöhe wird die Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit festgesetzten Vorgartenflächen. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhennetzes vom ... Der Deckenhöhennetz ist Teil der textlichen Festsetzungen.
- Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt für die Höhen das Maß der Straßenflächen an den Endpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhaushälften. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhennetzes vom ...

3. Einfeldriedungen

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

4. Einfriedungen

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Gitterbündeln in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,8 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. Bsp. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstückseite betragen. Blickdichte Elemente wie z. Bsp. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

5. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologische Denkmalspflege

Es wird darauf hingewiesen, dass für Maßnahmen im archäologischen Schutzbereich eine Erlaubnispflicht des LfV-Antrags für Bodenerkundung im Rosenweg gemäß § 9 DSBG NW besteht.

2. Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrbohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewandten 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. Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub

a. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
b. Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt von Unterböden abzutragen. Davunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.

4. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet und geologischer Unterbodenklasse T liegt. Auf die Berücksichtigung der Bauschutzkategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwassererhebungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durch- oder über einen längeren Zeitraum hinweg bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der höchstzulässige Grundwasserstand liegt bei 65,0 m NN.

6. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen nicht zu. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aus diesem Grund der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

7. Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Feldvögeln möglich. Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) muss die Baufeldfrämsung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d. h., nicht zwischen 1. März und 30. September.

8. Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Außenwerken z.B. Anwesenanlagen, die erreicht oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der mitläufigen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

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.

10. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Dienstleistungszentrum, Bahnhofstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Dienstleistungszeiten einsehbar bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

11. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Schichtabdekkung empfohlen. In diesem Fall ist das der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu findende Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 4(4) BauGB i.V.m. § 66 BauNVO

1. Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach, Zeltdach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Dachflächen vorgeschrieben.

Als Zeltdach gelten Dächer mit vier gegeneinander geneigten Dachflächen und einer maximalen Firstlänge von 15 m.

Bei Doppelhäusern muss die Dachform übereinstimmen. Zeltdächer sind hierbei unzulässig. Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

2. Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 18 bis 45 Grad und für Pult- und Zeltdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldach, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen. Ansonsten gilt die zulässige Dachneigung von Pultdächern.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerggiebel

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

4. Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 50 cm über dem nach A 2,3 bzw. 2,4 zu ermittelnden Bezugspunkt liegen.

5. Doppelhäuser

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First-, und Gebäudehöhe einzuhalten.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für die Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farben zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrenzung) sind Ausnahmen zulässig.

6. Vorgärten

Die mit der Signatur § 222 gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, die als Stellplatz genutzt werden können, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

7. Einfriedungen

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

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Gitterbündeln in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,8 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. Bsp. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstückseite betragen. Blickdichte Elemente wie z. Bsp. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologische Denkmalspflege

Es wird darauf hingewiesen, dass für Maßnahmen im archäologischen Schutzbereich eine Erlaubnispflicht des LfV-Antrags für Bodenerkundung im Rosenweg gemäß § 9 DSBG NW besteht.

2. Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrbohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewandten 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. Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub

a. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
b. Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt von Unterböden abzutragen. Davunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.

4. Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet und geologischer Unterbodenklasse T liegt. Auf die Berücksichtigung der Bauschutzkategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwassererhebungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durch- oder über einen längeren Zeitraum hinweg bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der höchstzulässige Grundwasserstand liegt bei 65,0 m NN.

6. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen nicht zu. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aus diesem Grund der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

7. Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Feldvögeln möglich. Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) muss die Baufeldfrämsung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d. h., nicht zwischen 1. März und 30. September.

8. Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Außenwerken z.B. Anwesenanlagen, die erreicht oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der mitläufigen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

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.

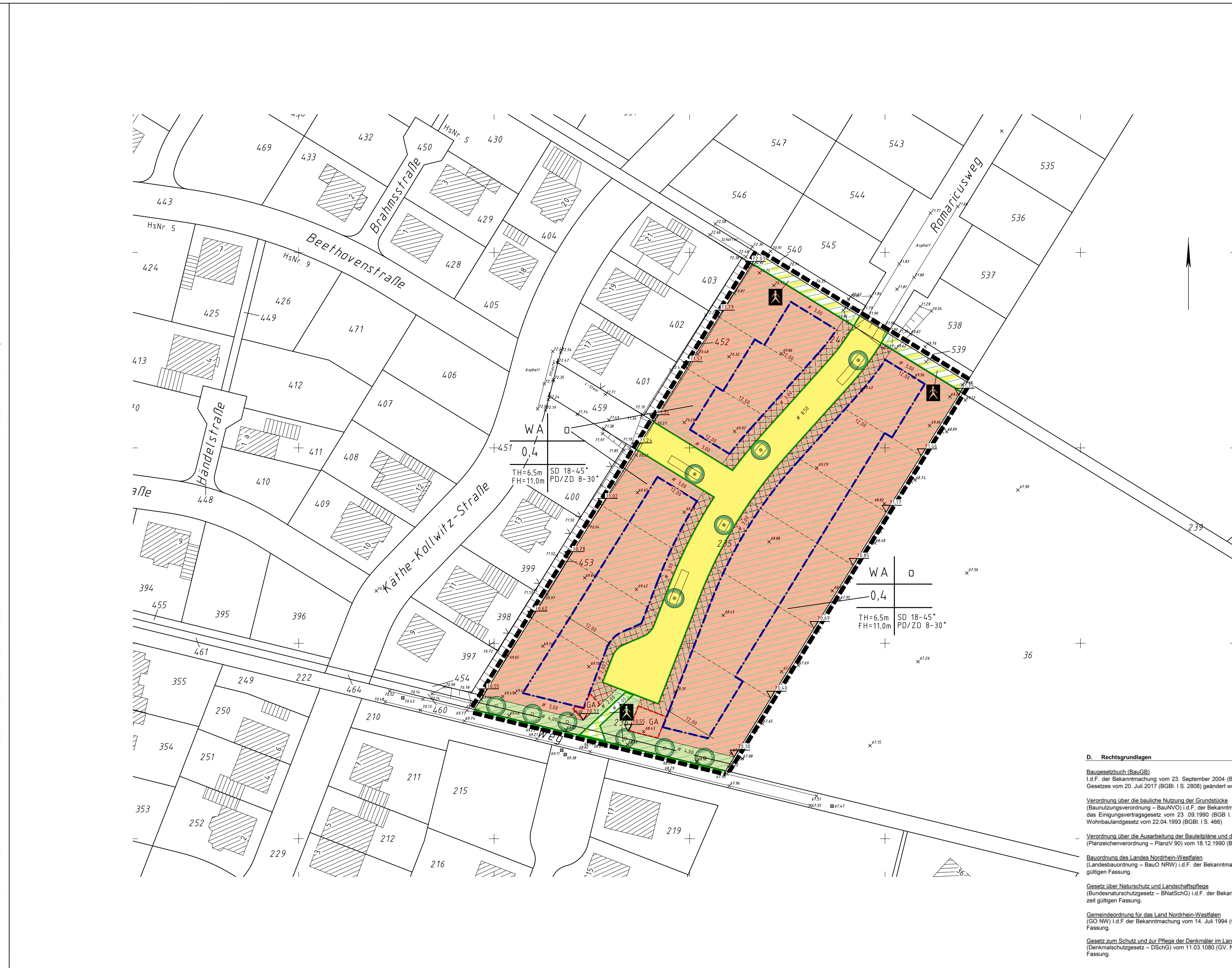
10. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Dienstleistungszentrum, Bahnhofstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Dienstleistungszeiten einsehbar bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

11. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Schichtabdekkung empfohlen. In diesem Fall ist das der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu findende Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.



PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen 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 Kataster nachweis überein.

Mönchengladbach, den ...

(ÖbV)

Die gedächliche Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Mönchengladbach, den ...

(ÖbV)

1. ENTWURF

Die städtebauliche Planung wurde vom Fachbereich für Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den ...
im Auftrag

Mönchengladbach, den ...

(Der Bürgermeister)

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes RO 51 "Gillbachstraße II" ist 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)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 92 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2017 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rommerskirchen, den ...

(Der Bürgermeister)

7. BESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" ist 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)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 die Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" 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)

4. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes RO 51 "Gillbachstraße II" ist 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)

5. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans RO 51 "Gillbachstraße II" 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)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO) FH Firsthöhe (§ 18 BauNVO) z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO) offene Bauweise (mit nicht überbaubaren Fläche zwingend in m üNN)

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

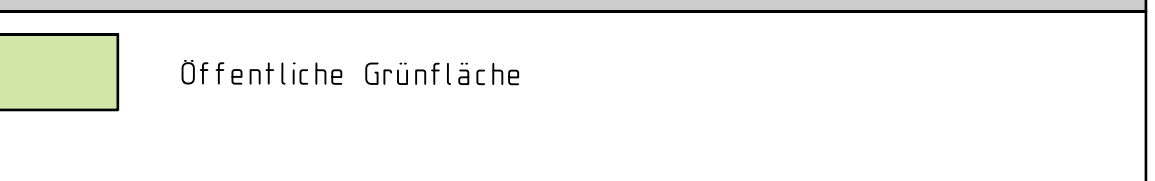
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

anzupflanzender Baum Vorgartenfläche (s. textl. Festsetzungen)

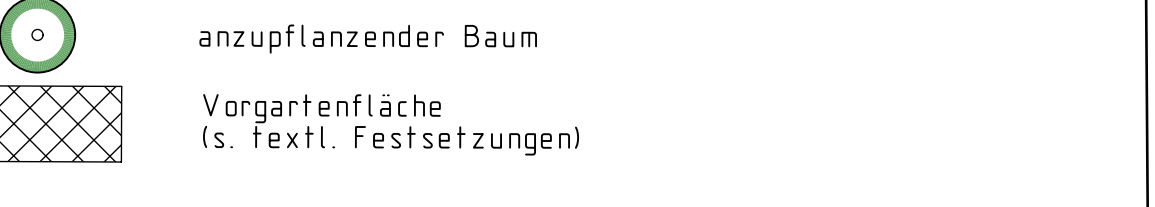
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB) Satteldach Pultdach Zeltdach Fußgängerweg archäologischer Schutzbereich

Übersicht



Gemeinde Rommerskirchen



BEBAUUNGSPLAN NR.:RO 51 "Gillbachstraße II"

Gemarkung Rommerskirchen Flur 10 Maßstab 1:500 . Ausfertigung