

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan in Deelen OE 13 „Deelen Mitte“

Entwurfsbegründung

Stand: Vorentwurf, Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorgaben	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2	Lage und Abgrenzung.....	4
1.3	Planungsvorgaben.....	4
1.4	Vorschriften zum Umweltschutz.....	5
2	Städtebauliches Konzept	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Baugrundstücke.....	7
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	7
2.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	7
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote.....	7
2.7	Baugestalterische Festsetzungen.....	8
2.8	Beschränkung der Wohneinheiten.....	9
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
3.1	Altablagerungen und Altlasten.....	10
3.2	Kampfmittel.....	10
3.3	Immissionsschutz.....	10
4	Artenschutz	11
4.1	Artenschutz.....	11
4.2	Grundwassersituation.....	11
4.3	Erdbebenzone.....	11
5	Erschließungskonzept	12
5.1	Äußere Anbindung.....	12
5.2	Ruhender Verkehr.....	12
6	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung.....	13
6.2	Versorgungsleitungen.....	13

7 Nutzungs- und Flächenbilanz	14
8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	15

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde, dem Bedarf an Baugrundstücken in Rommerskirchen Deelen nachzukommen und die, für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung, geeigneten Flächen zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 13 „Deelen Mitte“ und somit mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Rommerskirchen Deelen, beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfs an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Rommerskirchener Ortsteiles Deelen, südöstlich der Frankenstraße. Im Norden und Westen grenzt es an Wohnbebauung. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke Gemarkung Oekoven, Flur 7, Flurstücke 33, 290 und 291 sowie Teile aus dem Flurstück 52.

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Mischbaufläche“ und geringfügig als „landwirtschaftliche Fläche“ dar. Diese Nutzungsdarstellung wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Die Fläche wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 03.08.1991 rechtsgültigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Grevenbroich, Rommerskirchen“ des Kreises Neuss. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen. Geringfügig dient es der „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Das Flurstück 33 ist mit zwei Baulasten belastet.

1.4 Vorschriften zum Umweltschutz

Auf Grundlage des § 13a BauGB entfällt neben dem Umweltbericht auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in diesem Planverfahren.

Das in § 1a Abs. 3 BauGB darüber hinaus genannte Vermeidungsgebot ist in diesem Plangebiet nicht umsetzbar. Die Gemeinde Rommerskirchen ist bestrebt, Nachverdichtungspotentiale im Gemeindegebiet zu nutzen, um sie einer sinnvollen Wohnflächenerweiterung bzw. Ortsabrundung zuzuführen und somit Neuausweisungen im Außenbereich zu vermeiden. Dabei wird darauf geachtet, die Ausweisung versiegelter Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

Hier handelt es sich um eine Fläche für 10 zusätzliche Wohnbaugrundstücke im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die bereits vorhandene Infrastruktur kann mit genutzt werden. Die Ausweisung der Baufläche stellt somit eine städtebaulich und auch ökologisch sinnvolle Planung dar. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung im - aus ökologischer Sicht - wertvolleren Außenbereich vermieden.

2 Städtebauliches Konzept

Einzelfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Überdies ist für die Errichtung derartiger Nutzungen an dieser Stelle keine Notwendigkeit gegeben.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Deelen dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung von einzelnen Baufenstern für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und ggf. Doppelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Oberkante der baulichen Anlage bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Selbst wenn eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drepelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgeblich ist hier der Deckenhöhenplan für die geplante Straße vom _____, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Zusammen mit einer Dachneigung von 28° bis 45° Satteldächern bzw. 8° bis 30° bei Pult- und Zeltdächern ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Abrundung des Ortsteiles Deelen.

2.3 Baugrundstücke

Es soll der vorhandene Siedlungsbereich maßvoll abgerundet werden. Auf der festgesetzten Baufläche werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus herausparzelliert.

Auf der festgesetzten Baufläche von rund 5.820 m² werden ca. 10 Grundstücke herausparzelliert. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 30 bis 60 (bei 2 WE) neuen Einwohnern zu rechnen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze bis zu 14 m bestimmt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten. Bei einer entsprechenden Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke können ausnahmsweise auch einseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport.

Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz. Diese Regelung entfällt für die für Carport/Garage festgesetzten Flächen.

Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind aufgrund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Aufstellen von Geräteschuppen innerhalb der Wohngärten ist grundsätzlich zulässig. Allerdings soll das Gesamtbild der rückwärtigen Wohngärten nicht durch mehrere voluminöse Schuppen beeinträchtigt werden. Daher ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen, aber außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sind.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote

Im Bereich rückwärtig der südlichen Baugrundstücke, ist eine Baulast für eine 2 m breite Ausgleichshecke eingetragen. Entlang dieser ist eine ca. 10 m breite private Grünfläche als Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Pflanzbindung festgesetzt (s. Pflanzplan als Anlage). Die Bepflanzung ist von den Eigentümern zu pflegen und bei Bedarf entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Zur Erschließungsstraße und zum Wirtschaftsweg hin, der das Plangebiet im Osten begrenzt, ist ein 3 - 5 m breiter Streifen festgesetzt. Hier sollen Hochstämme zur Ortsrandeingußung entlang der Verkehrsflächen gepflanzt werden.

Im Bereich der Stichstraße sind Bäume entsprechend der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen.

2.7 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen dem Grundstückseigentümer einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt. Doppelhaushälften müssen jeweils die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, –einschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes des Grundstückseigentümers gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil der „halböffentlichen“ Straßenräume Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls getroffen, um eine störende Ortsbildbeeinträchtigung und Sperrwirkung durch massive Einfriedungen zu vermeiden. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Massiv ist hierbei keine Frage des Materials sondern der städtebaulichen Wirkung. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. Bsp. Stabgitterzäune und Hecken muss mindestens 75 % der jeweiligen Einfriedung betragen. Elemente wie z. Bsp. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Die Regelungen der Einfriedungen, die sich auf die Abtrennung der Gartenbereiche untereinander beziehen, berücksichtigen zum Einen das Bedürfnis nach Abgrenzung, zum Anderen gewährleisten sie auch eine städtebaulich wichtige Offenheit und eine durch die Ortslage bedingte notwendige Durchgrünung des Gebietes.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

2.8 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel, eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, gekennzeichnet durch freistehende Wohnhäuser zu sichern. In der jeweiligen baulichen Anlage, die auf dem Grundstück liegt, sind insgesamt nur zwei Wohneinheiten zulässig.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

3.2 Kampfmittel

Es liegt noch keine Luftbilddauswertung vor. Eine Aussage hierzu wird im Laufe des Verfahrens durch den Kampfmittelräumdienst getroffen.

3.3 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Hofeinfahrt und Abstellplatz direkt an das Baugebiet angrenzen. Aufgrund der Nutzung als Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen ist allerdings nicht mit Lärmemissionen zu rechnen.

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem mit haustechnischen, ortfesten Anlagen, die im Außenbereich aufgestellt werden, dort zu Nachbarbeschwerden und z. T. zu erheblichen Belästigungen geführt haben (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen), hat dazu geführt, dass das MKULNV mit Erlass vom 02.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt hat („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.8.2013).

Auf dieser Grundlage werden die Abstände solcher Geräte zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort in Abhängigkeit ihres Schalleistungspegels festgesetzt.

4 Artenschutz

4.1 Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz können erst auf Grundlage eines noch zu erstellenden Gutachtens getroffen werden.

4.2 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone II mit der Untergrundklasse T. Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.

Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

5 Erschließungskonzept

5.1 Äußere Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den auszubauenden Wirtschaftsweg, der an die vorhandene Kreisstraße „Frankenstraße“ angrenzt.

5.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 10 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 10 - 20 Stellplätze in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen, Raum für Stellplätze und Garage/Carport.

Einige Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum angelegt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Grevenbroich Noithausen zugeführt.

Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von der TERRA Umwelt Consulting GmbH geprüft. Die Untersuchung ergibt einen k_f -Wert von ca. 1×10^{-7} m/s. Die vorhandenen Lehmböden und der Mutterboden eignen sich wegen einer zu geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung. Der wirtschaftliche Aufwand für einen notwendigen Bodenaustausch wäre zu hoch.

Weiterhin wurde die Ableitung des Niederschlagswassers in den nordwestlich der Ortslage Deelen verlaufenden Köttebach geprüft. Die Fließsohle des Köttebachs verläuft innerhalb der Ortslage etwa auf einer Höhe von 59,00 m ü. NHN. Die Straßenhöhe im Erschließungsgebiet schließt bei 59,00 m ü. NHN an die Frankenstraße an. Im Freispiegelgefälle in einer unterirdischen Rohrleitung ist die Fließsohle des Köttebachs somit nicht erreichbar. Eine Ableitung über ein oberirdisch verlaufendes Grabensystem ist nicht möglich, da entlang der Frankenstraße und An St. Agatha die entsprechenden Flächen für ein Grabensystem fehlen.

In einem solchen Fall lässt der § 51 a Abs. 3 LWG auch einen Anschluss an das vorhandene Kanalsystem zu. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann dementsprechend in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde über den Mischwasserkanal in der Frankenstraße erfolgen.

6.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sicher gestellt.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes	7.672 m²	100 %
Wohnbaufläche	5.821 m ²	75,9 %
Verkehrsflächen	1.523 m ²	19,9 %
Öffentliche Grünfläche	328 m ²	4,3 %

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits von der Gemeinde Rommerskirchen erworben worden und werden nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Amt für Grundstücksmanagement)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom __.__.201__ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens
(Der Bürgermeister)