

# Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 11 „Kiefernweg 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.

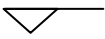
### **2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige 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 im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes vom \_\_.\_\_.\_\_. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.

2.4 Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

2.5 Durch das Symbol  und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes vom \_\_.\_\_.\_\_. Der Deckenhöhenplan ist Teil der textlichen Festsetzungen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht überbauten Geländes sind zulässig, sofern an den Grundstücksgrenzen die festgesetzten Höhen eingehalten werden.

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

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,0 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend) ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

3.2 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.3 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

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

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen, sowie der mit GA gekennzeichneten Baufenster zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

**5. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

- 5.1 Eine Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche hat mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu erfolgen.
- 5.2 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 16-18 cm in 1 m Höhe.

**Straßenbäume**

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Malus ssp.	Zierapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho"

**6. Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 6.1 Für auf den Grundstücken aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Spalte 1	Spalte 2
Schalleistungspegel L <sub>Wa</sub> (dB)	Abstand (m) WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,5
54	5,2
57	7,6

60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6

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

---

### **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 1,5 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 Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen. Ansonsten gilt die zulässige Dachneigung von Pultdächern.

Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung übereinstimmen.

### **3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**

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

### **4 Vorgartenflächen**

Die mit der Signatur  gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, die als Stellplatz genutzt werden können, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere von Garagen und Carports ist im Vorgartenbereich unzulässig.

### **5 Einfriedungen**

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind 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. Eingebunden 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 Grundstücksseite 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.

### 1. 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 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.

### 2. 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).

### 3. 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 die Einlagerung von Abfällen.

### 4. 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 deut-

schen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

(Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

## **5. Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen 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 bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der höchstbemessene Grundwasserstand liegt bei 65,0 m NHN.

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

## **6. Niederschlagswasser**

Die Bodenverhältnisse im Baugebiet lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen nicht zu. Das anfallende Niederschlagswasser ist aus diesem Grund der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Verwiesen wird auf die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage in der Gemeinde Rommerskirchen (Grundstücksentwässerungssatzung) vom 11. Dezember 2014, die Grundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 6.

## **7. Artenschutz**

Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Gefährdung von Tieren und Pflanzen getroffen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten und des Baustellenverkehrs sind die gesetzlichen Ruhezeiten unbedingt einzuhalten. Arbeiten in der Nachtzeit sind zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiven Vögeln nicht zulässig.

Zum Schutz von Brutvögeln ist es verboten, Gebüsch, Hecken, Bäume, Röhrichtbestände oder ähnlichen Bewuchs in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden und auf den Stock zu setzen (§39 BNatSchG). Die Baufeldfreimachung sowie notwendige Fällmaßnahmen, Wurzelstockrodungen und der Abtransport des Materials sind entsprechend zu terminieren.

## **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 30 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) durchzuführen.

## **9. Sonstige Darstellungen**

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die vorhandene Topografie innerhalb im Plangebiet 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 textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Dienstleistungszentrum, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.15, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.



## **D. Rechtsgrundlagen**

---

### Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.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 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 zurzeit gültigen Fassung.

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zurzeit gültigen Fassung.

### Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NRW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.