Baugebiet „Im Kamp“

Verkaufsinformationen zum Baugebiet „Im Kamp“
in Rommerskirchen-Widdeshoven

Gemeinde Rommerskirchen

Amt für Planung Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit

Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen

Inhalt

1 Allgemeine Informationen zur Grundstücksveräußerung 3

2 Grundstücksbezogene Verkaufsinformation..... 8

3 Planungsrechtliche Informationen 13

4 Informationen zur kalten Nahwärmeversorgung..... 35

5 Informationen zum Projekt „Interkultureller Garten Widdeshoven“..... 38

6 Grundsätze für die Vergabe von bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen 41

7 Bewerberbogen..... 55

1 Allgemeine Informationen zur Grundstücksveräußerung

Informationen zur Bebaubarkeit

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung: Traufhöhe: 6,50 m („MI 1“, „MI 2“ und „MI 3“)
  Firsthöhe: 8,50 m („MI 3“) bzw. 11,00 m („MI 1“ und „MI 2“)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Satteldach: 18°- 45°; Pultdach / Zeltdach: 8°- 30° („MI 1“ und „MI 2“)

Grundstücksgrößen

- EFH/DHH: 260 m² - 490 m² (siehe beiliegende Tabelle)
- Tiny House/Mini House: 190 m² - 203 m² (siehe beiliegende Tabelle)

Verkauf von Grundstücken

- Der Verkauf der im beiliegenden Verkaufsplan in grün markierten Grundstücke Nr. 2, 4, T1 und T3 erfolgt zu einem Quadratmeterpreis von 255,00 €/m².
- Der Gesamtpreis beinhaltet die beitragsfähigen Erschließungskosten zuzüglich der anteiligen Umlegungskosten für Investitionskostenzuschuss zur Bereitstellung der kalten Nahwärmeversorgung
- Der Gesamtpreis der Grundstücke für Tiny Houses / Mini Houses beinhaltet zusätzlich die Kosten für die Stellplätze und deren Herstellung.
- Jeder private Grundstücksbewerber kann nur ein Grundstück kaufen.

Bewerbungszeitraum

Reichen Sie bei Interesse an einem der angebotenen Grundstücke die beigefügten Bewerbungsunterlagen samt der zu erbringenden Nachweise in der Zeit vom

25.09.2023 - 05.11.2023

per Mail, Fax, auf dem Postweg oder persönlich bei der Gemeinde Rommerskirchen ein. Die Abgabe eines Kaufantrages verpflichtet noch nicht zum Kauf.

Bewerbungsunterlagen sind hier einzureichen:

Postweg:	Gemeinde Rommerskirchen Amt für Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit Dienstleistungszentrum (Zimmer 1.17) Bahnstraße 51 41569 Rommerskirchen
E-Mail:	grundstuecksvergabe@rommerskirchen.de
Fax:	02183/800-37

Ansprechpartner

Frau Schröder	Telefon: 02183/800-83 Mail: julia.schroeder@rommerskirchen.de
Frau Kronesser	Telefon: 02183/800-24 Mail: laura.kronesser@rommerskirchen.de
Herr Salzmann	Telefon: 02183/800-28 Mail: niklas.salzmann@rommerskirchen.de

Baugebiet „Im Kamp“ – Verkaufsplan

frei **reserviert** **verkauft**

Baugebiet „Im Kamp“ – Verkaufstabelle

Preis
255,00
€/m²

Nr.	Ge-biets-typ	Maß der baulichen Nutzung	Ge-bäu-detyp	Größe	Grundstücks-preis	Anschluss Eispeicher	Stellplatz	Gesamtpreis
1	MI 1	TH 6,50 m FH 11,00 m	EFH	458 m²				verkauft
2	MI 1	TH 6,50 m FH 11,00 m	DHH	260 m²	66.300,00 €	4.687,50 €		**70.987,50 €**
3	MI 1	TH 6,50 m FH 11,00 m	DHH	246 m²	62.730,00 €	4.687,50 €		**67.417,50 €**
4	MI 1	TH 6,50 m FH 11,00 m	EFH	370 m²	94.350,00 €	4.687,50 €		**99.037,50 €**
5	MI 1	TH 6,50 m FH 11,00 m	EFH	341 m²	86.955,00 €	4.687,50 €		**91.642,50 €**
8	MI 2	TH 6,50 m FH 11,00 m	EFH	435 m²				verkauft
9	MI 2	TH 6,50m FH 11,00m	EFH	490 m²				verkauft
T1	MI 3	TH 6,50m FH 8,50m	TH/MH	190 m²	48.450,00 €	4.687,50 €	13.500,00 €	**66.637,50 €**
T2	MI 3	TH 6,50 m FH 8,50 m	TH/MH	190 m²	48.450,00 €	4.687,50 €	13.500,00 €	**66.637,50 €**
T3	MI 3	TH 6,50 m FH 8,50 m	TH/MH	202 m²	51.510,00 €	4.687,50 €	13.500,00 €	**69.697,50 €**
T4	MI 3	TH 6,50m FH 8,50m	TH/MH	202 m²				verkauft
T5	MI 3	TH 6,50m FH 8,50m	TH/MH	203 m²				verkauft
T6	MI 3	TH 6,50m FH 8,50m	TH/MH	279 m²				kein Verkauf

2 Grundstücksbezogene Verkaufsinformation

Grundstück Nr. 2

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet:	MI 1
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	11,00 m
Dachform:	SD 18-45°
	PD/ ZD 8-30°
Gebäudetyp:	DHH
Referenzhöhe:	53,97 m NN
Grundstücksfläche:	260 m²

Gesamtkaufpreis: 70.987,50 €

Im Kaufpreis sind enthalten:

- Umlegungskosten der Baugebietserschließung
- Umlegungskosten für den Straßenbau
- Kosten für die Grundstücksteilung
- Umlegungskosten für den Investitionskostenzuschuss zur Bereitstellung der kalten Nahwärmeversorgung
- Eintragung einer Baulast ins Grundbuch

Zusätzliche vertragliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zur Fertigstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zum dauerhaften Wohnsitz für mindestens fünf Jahre nach Einzug
- Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmebereitstellungsvertrags mit dem Energieversorger (rhenag) zur Nutzung der kalten Nahwärme
- Duldung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Energieversorger (rhenag) zur Wartung, Inspektion und Instandsetzung des kalten Nahwärmenetzes auf dem eigenen Grundstück

Grundstück Nr. 4

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet:	MI 1
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	11,00 m
Dachform:	SD 18-45°
	PD/ ZD 8-30°
Gebäudetyp:	EFH
Referenzhöhe:	53,98 m NN
Grundstücksfläche:	370 m²

Gesamtkaufpreis: 99.037,50 €

Im Kaufpreis sind enthalten:

- Umlegungskosten der Baugebietserschließung
- Umlegungskosten für den Straßenbau
- Kosten für die Grundstücksteilung
- Umlegungskosten für den Investitionskostenzuschuss zur Bereitstellung der kalten Nahwärmeversorgung

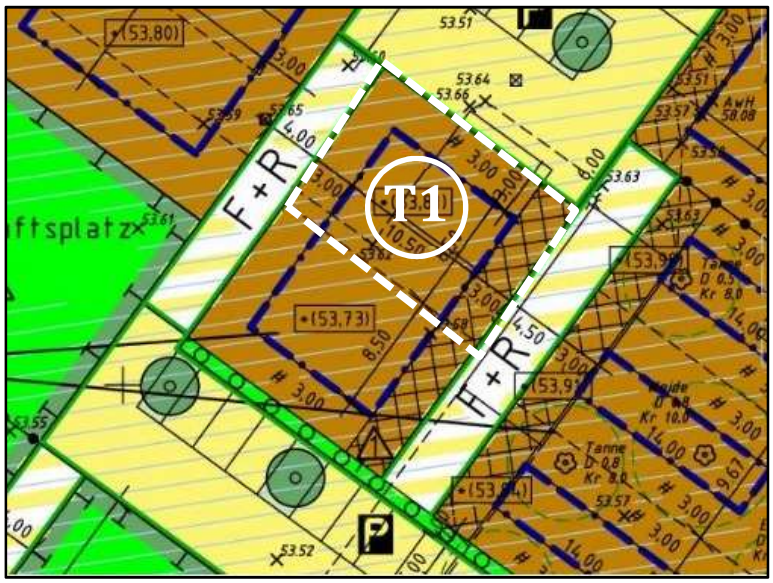
Zusätzliche vertragliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zur Fertigstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zum dauerhaften Wohnsitz für mindestens fünf Jahre nach Einzug
- Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmebereitstellungsvertrags mit dem Energieversorger (rhenag) zur Nutzung der kalten Nahwärme
- Duldung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Energieversorger (rhenag) zur Wartung, Inspektion und Instandsetzung des kalten Nahwärmenetzes auf dem eigenen Grundstück

Grundstück Nr. T1

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet:	MI 3
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	8,50 m
Dachform:	Keine Vorgabe
Gebäudetyp:	TH/MH
Referenzhöhe:	53,81 m NN
Grundstücksfläche:	190 m²



Gesamtkaufpreis: 66.637,50 €

Im Kaufpreis sind enthalten:

- Umlegungskosten der Baugebietserschließung
- Umlegungskosten für den Straßenbau
- Kosten für die Grundstücksteilung
- Umlegungskosten für den Investitionskostenzuschuss zur Bereitstellung der kalten Nahwärmeversorgung
- Zugewiesener Stellplatz auf der Stellplatzfläche inkl. Herstellungskosten

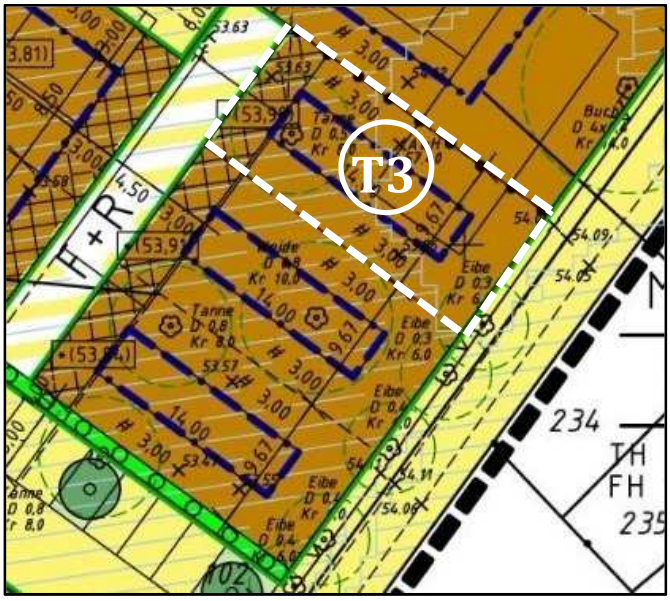
Zusätzliche vertragliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zur Fertigstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zum dauerhaften Wohnsitz für mindestens fünf Jahre nach Einzug
- Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmebereitstellungsvertrags mit dem Energieversorger (rhenag) zur Nutzung der kalten Nahwärme
- Duldung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Energieversorger (rhenag) zur Wartung, Inspektion und Instandsetzung des kalten Nahwärmenetzes auf dem eigenen Grundstück

Grundstück Nr. T3

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet:	MI 3
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	8,50 m
Dachform:	Keine Vorgabe
Gebäudetyp:	TH/MH
Referenzhöhe:	53,98 m NN
Grundstücksfläche:	202 m²



Gesamtkaufpreis: 69.697,50 €

Im Kaufpreis sind enthalten:

- Umlegungskosten der Baugebietserschließung
- Umlegungskosten für den Straßenbau
- Kosten für die Grundstücksteilung
- Umlegungskosten für den Investitionskostenzuschuss zur Bereitstellung der kalten Nahwärmeversorgung
- Zugewiesener Stellplatz auf der Stellplatzfläche inkl. Herstellungskosten

Zusätzliche vertragliche Vereinbarungen:

- Verpflichtung zum Baubeginn innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zur Fertigstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf
- Verpflichtung zum dauerhaften Wohnsitz für mindestens fünf Jahre nach Einzug
- Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmebereitstellungsvertrags mit dem Energieversorger (rhenag) zur Nutzung der kalten Nahwärme
- Duldung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Energieversorger (rhenag) zur Wartung, Inspektion und Instandsetzung des kalten Nahwärmenetzes auf dem eigenen Grundstück

3 Planungsrechtliche Informationen

Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachte Änderung
(Ausschnitt Rechtsplan)

Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachte Änderung (Ausschnitt Legende)

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
TH	Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
FH	Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsgrün

Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche
LSG	Landschaftsschutzgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB

Vorgartenfläche
(s. textl. Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken ist im Sinne des Objektschutzes darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

SD Satteldach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

F+R Fuß- und Radweg

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

P Parkplatz

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier:humose Böden) (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzender Baum

Ortsdurchfahrt

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“, 1, vereinfachte Änderung

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

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

Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Alle im Geltungsbereich liegenden und der Wohnnutzung dienenden Gebäude müssen nach ihrer Errichtung mit ihrer Grundfläche fest auf dem jeweiligen Grundstück aufliegen. Eine Errichtung auf Rädern, Stelzen oder ähnlichen Vorrichtungen ist nicht zulässig.

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

MI 1 und MI 2:

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 (GRZ) festgesetzt.

Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11,00 m.

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 Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den am nächsten gelegenen, im Bebauungsplan definierten Referenzpunkt (z.B. *(53,80)).

Die Referenzpunkte für die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf die natürlichen Höhen über NN.

MI 3:

2.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,50 m.

2.5 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.

2.6 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den am nächsten gelegenen, im Bebauungsplan definierten Referenzpunkt (z.B. *(53,81)).

Die Referenzpunkte für die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf die natürlichen Höhen über NN.

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 1,00 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 (3) BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

MI 1:

4.1 Die Zufahrtsseite von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nur über die neu zu errichtende Erschließungsstraße des Mischgebiets erfolgen. Eine Zuwegung über die L 69 („Im Kamp“) ist nicht zulässig.

4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Innerhalb der als ST gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

4.3 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.4 Innerhalb des als „MI 1“ gekennzeichneten Bereichs ist auf jedem Grundstück die Errichtung von maximal einer Garage bzw. maximal einem Carport zulässig

4.5 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Zusammen dürfen die in Satz 1 und 2 genannten ober- und unterirdischen Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m³ nicht überschreiten.

4.6 In den als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Standorten an den Grundstücken ist eine Ein- oder Ausfahrt von bzw. zu der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

MI 2:

4.7 Im Bereich „MI 2“ sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten.

4.8 Garagen und Carports müssen seitlich und rückwärtig einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.9 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.10 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Zusammen dürfen die in Satz 1 und 2 genannten ober- und unterirdischen Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m³ nicht überschreiten.

4.11 In den als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Standorten an den Grundstücken ist eine Ein- oder Ausfahrt von bzw. zu der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

MI 3:

4.12 Im Bereich „MI 3“ sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

4.13 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Zusammen dürfen die in Satz 1 und 2 genannten ober- und unterirdischen Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m³ nicht überschreiten.

5. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Der nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ermittelte Primärenergiebedarf eines jeden Gebäudes im Plangebiet darf sich durch Veränderungen an der Heiztechnik nicht verschlechtern. Sollte zukünftig eine neue Sole-Wasser-Wärmepumpe (SWWP) an das kalte Nahwärmenetz angeschlossen werden, so muss diese für sich genommen bei der Betriebsart B0/W35 und einer Temperaturspreizung von 5 K nach EN 14511 einen COP von mindestens 4,6 vorweisen.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 *Verkehrslärmimmissionen*

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w, ges}$ des Außenbereichs sind zu kennzeichnen.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel [Straßenverkehr, 1. OG (Oberkante Fenster = 5,60 m)]

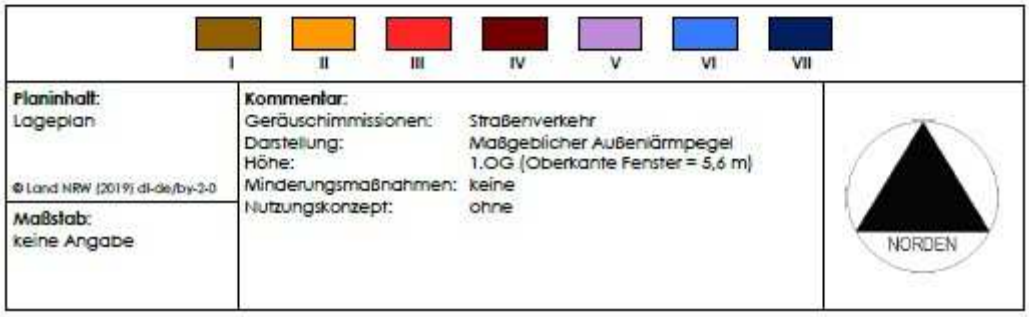
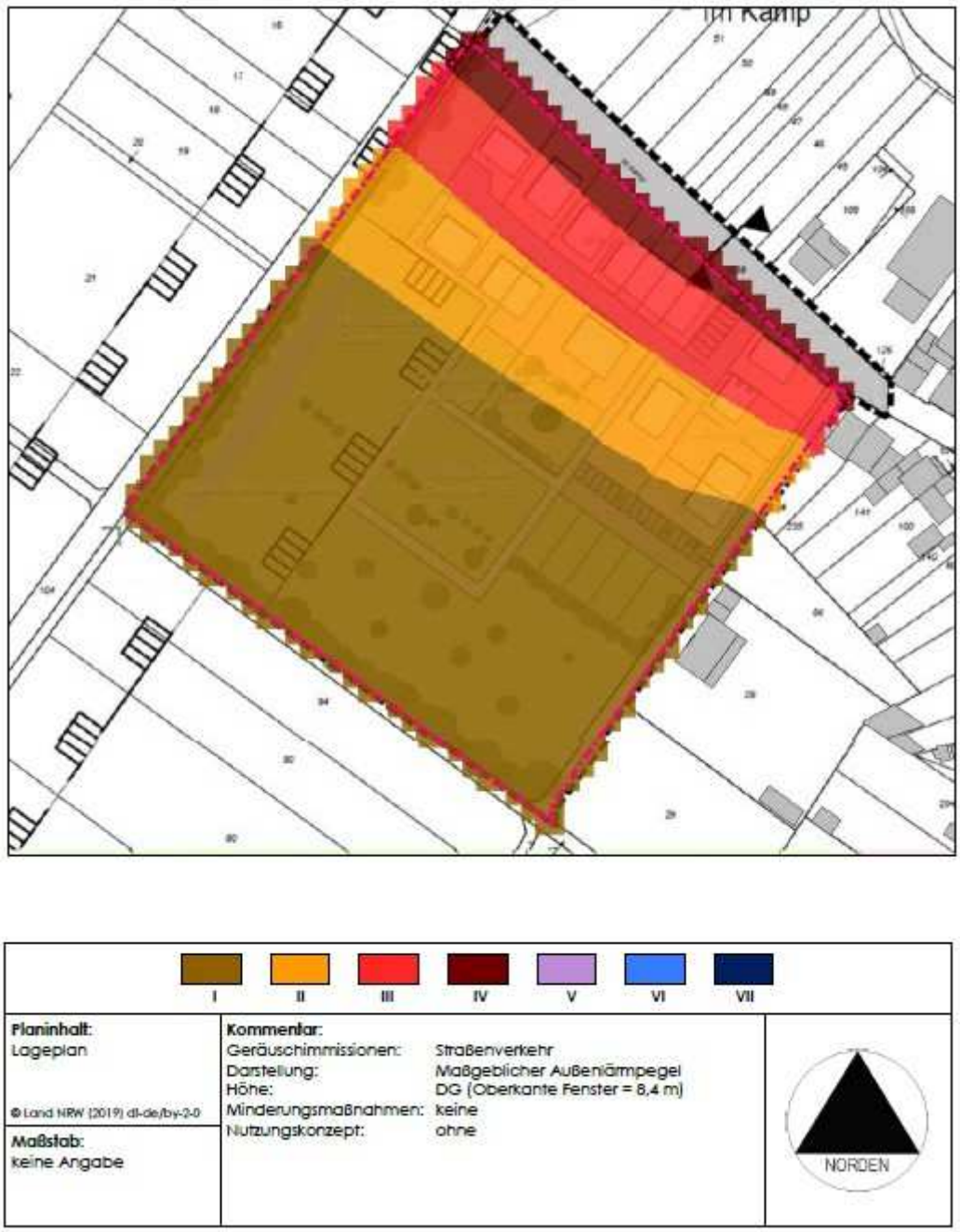


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel [Straßenverkehr, DG (Oberkante Fenster = 8,40 m)]



Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L_m = 45 dB(A) nach DIN 18005-1 Bbl. 1 vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.2 *Geruchsimmissionen*

Das im Plan gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) ist durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet. Der gemäß Geruchsgutachten des Büros Dipl.-Ing. M. Langguth – Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, Ahaus, Bericht-Nr. 3406 vom 20.10.2017 prognostizierte Immissionswert hält den in Dorfgebieten nach der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (Stand: 05.11.2009) zulässigen Immissionswert von 15 % ein. Die Geruchsimmissionen sind daher auch für das Plangebiet zumutbar.

Abbildung 3: Geruchsimmissionen nach Jahresstunden im Plangebiet

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

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und MiniBlockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013, wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels 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:

Tabelle 2: Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen zum nächsten schutzbedürftigen Immissionsort nach DIN 4109

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{Wa} (dB)	**Abstand (m) MI**
36	0
39	0
42	0,3
45	0,6
48	1,1
51	1,7
54	2,6
57	3,9
60	5,9
63	8,6
66	12,3
69	17,6
72	23,7
75	29,4
78	37,4
81	48,8
84	64,9
87	87,6
90	119,5

8. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.1 In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 0,16 - 0,18 m in 1,00 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”

8.2 Maßnahme 1

Der Grünstreifen nördlich der Besucherstellplätze der Grabelandparzellen “Interkul-

tureller Garten Widdeshoven" wird als einreihige Schnitthecke (Pflanzabstand 0,50 m) der Art Fagus sylvatica (Buche) festgesetzt.

8.3 Maßnahme △2

Die Hecke, die sich im nordwestlichen Teil des Plangebiets an die Mischgebietsbebauung anschließt, ist als dreireihige Schnitthecke (Pflanzabstand 0,50 m, Reihenabstand 0,50 m, drei Abschnitte je Abschnitt einer Art) der nachfolgenden Liste anzulegen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

8.4 Maßnahme △3

Auf dem Gemeinschaftsplatz sind drei Bäume der nachfolgenden Liste anzulegen:

Ficus carica	Feige (Hochstamm 25-30)
Prunus dulcis "Dürkheimer Krachmandel"	Mandel (Hochstamm 2xv 7-8)
Prunus avium "Büttners rote Knorpelkirsche"	Süßkirsche (Hochstamm 3xv 18-20)

8.5 Maßnahme △4

Auf den Grabelandparzellen "Interkultureller Garten Widdeshoven" wird folgende Pflanzliste zur Auswahl festgesetzt:

Bäume:

Prunus armenica	Aprikose
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ficus carica	Feige
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Prunus dulcis	Mandel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus persica	Pfirsich
Prunus domestica	Pflaume
Prunus cesarus	Sauerkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Süßkirsche/Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss

Sträucher:

Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Actinidia chinesis	Kiwi
Cydonia oblonga	Quitte
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Vitis vinifera	Tafelwein
Sorbus acuparia	Vogelbeere

Schnitthecken:

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

8.6 Maßnahme 5

Für die Bereiche, die für das Anlegen von Obstbäumen vorgesehen sind, werden die Arten der nachfolgenden Pflanzliste festgesetzt:

Prunus armenica “Ungarische Beste”	Aprikose (Hochstamm 2xv 7-8)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm 3xv 18-20)
Prunus persica “Kernechter vom Vorgebirge”	Pfirsich (Hochstamm 2xv 7-8)
Prunus domestica “Oulins Reneklode”	Reneklode (Hochstamm 4xv 18-20)
Morus nigra	Schwarze Maulbeere (Hochstamm 3xv 18-20)
Prunus avium “Kassins frühe Herzkirsche”	Süßkirsche (Hochstamm 4xv 18-20)

Ansaat mit Saatgut regionaler Herkunft, RSM Regio 2: Ursprungsgebiet 2 – Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland, Grundmischung (siehe FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“), Entwicklung zur zweischürigen Mähwiese oder Extensivweide

8.7 Maßnahme 6

Die Flächen sind zu einer standortgemäßen, extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Mahd erfolgt maximal vier Mal jährlich. Eine Düngung ist nicht gestattet.

8.8 Maßnahme 7

Östlich des Eisspeicher-Standorts ist eine Schnitthecke aus Feldahorn (Acer campestre) anzupflanzen:

Heckenpflanzen 2x verpflanzt, Höhe 125-150
Zweireihig, Pflanzabstand und Reihenabstand 0,50 m
Bestehend aus 72 Pflanzen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

1 Dachformen

MI 1 und MI 2:

Für die Bereiche „MI 1“ und „MI 2“ werden als Dachformen 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 1,50 m.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachform übereinstimmen, Zeltdächer sind hierbei unzulässig.

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

MI 3:

Für den Bereich „MI 3“ werden keine Regelungen zur Dachform festgeschrieben.

2 Dachneigungen

MI 1 und MI 2:

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.

MI 3:

Für den Bereich „MI 3“ werden keine Regelungen zur Dachneigung festgeschrieben.

3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

MI 1 und MI 2:

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunterliegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

MI 3:

Für den Bereich „MI 3“ werden keine Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln festgeschrieben.

4 Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,50 m über den nach A 2.3 zu ermittelnden Bezugspunkten liegen.

5 Doppelhäuser

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

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

6 Vorgärten

Die mit der Signatur gekennzeichneten Vorgartenflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgartenflächen ist nicht zulässig. Es müssen mindestens 50 % der Vorgartenfläche als Grünfläche gestaltet sein.

In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser.

7 Einfriedungen

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe und 3,00 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 maximal 2,00 m Höhe zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. B. Stabgitterzäunen in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Der Anteil blickdichter Elemente wie z. B. Mauern oder Gabionen darf nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde als Altstandort Ro-0186,00 verzeichnet. Aufgrund des Gutachtens der TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, vom 08.02.2018 ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung. Somit ist der Altlastenverdacht ausgeräumt.

2. Umgang mit Mutterboden und Bodenstaub

a. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.

b. 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. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich 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.

c. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen ist während der Bauphase zu gewährleisten.

d. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

e. Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichend wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall ist ein besonders schutzwürdiger Boden (Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) der höchsten Schutzstufe 3 betroffen.

3. Erdbeben

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Gemarkung Hoeningen der Gemeinde Rommerskirchen ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149: 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder, aber innerhalb des Einflussbereichs der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs 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 Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Das Grundwasser wurde während der Feldarbeiten durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, bis 6,00 m Tiefe (ca. 47,68 m NN) unter Gelände erwartungsgemäß nicht angetroffen. Nach den vorliegenden Informationen war der Grundwasserspiegel vor Beginn der Absenkungsmaßnahmen auf einer Höhe von ca. 47,50 m NN zu erwarten. Dies entspricht einem Flurabstand von > 5,00 m.

Die oberflächennah vorhandenen bindigen Schichten wirken stark stauend. Es können sich jahreszeitlich abhängig Sicker- und Stauwasserhorizonte in den bindigen Schichten ausbilden.

5. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet (überlagernder Mutterboden bzw. Lehme und bindige Sande) lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken nicht zu.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist daher ein Ableitungssystem vorgesehen, in dem das Niederschlagswasser in Gefällerichtung über die Straßenoberfläche abläuft,

wobei auch das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken nach dieser Systematik abgeleitet wird. Um dies zu ermöglichen, ist ein entsprechender Höhenverlauf der Straßenoberflächen vorgesehen, nach dem sich daraus folgend zwei größere und ein kleineres Einzugsgebiet ergeben, die getrennt voneinander zu betrachten sind.

Somit ergeben sich mehrere Mulden-Rigolen mit einer maximalen Einstautiefe von 0,20 m, sodass keine nennenswerte optische Beeinträchtigung der Geländeoberfläche erfolgt. Die Reinigung des Niederschlagswassers findet über die belebte Bodenzone statt. Die Versickerung erfolgt dann in einer Tiefe von ca. 4,00 m in der dort anzutreffenden Kies-Sand-Schicht.

6. 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 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d. h., nicht zwischen 1. März und 30. September.

7. 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 30,00 m über Grund übersteigen, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

8. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind im Dienstleistungszentrum der Gemeinde Rommerskirchen, Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Servicezeiten einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen haben einen Hinweis auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel (Laufgraben) im nördlichen Bereich des Plangebiets am Übergang zu der L 69 („Im Kamp“) ergeben. Eine Überprüfung ist nach Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vom 19.04.2018 nicht möglich, da hierzu die Infrastruktur rückstandlos zurückgebaut werden müsste.

Aus Sicht des KBD kann jedoch auf die Überprüfung verzichtet werden, da hier nach dem 2. Weltkrieg noch Änderungen an der Infrastruktur mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorgenommen wurden und die ausgewiesenen Einwirkungen nicht in tieferen Lagen liegen (ca. 1,00 Meter). Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Einwirkungen bereits durch die vorgenannten Gegebenheiten überarbeitet wurden.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das auf der Internetseite des KBD zu findende Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4151).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1328, 1362)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen
(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. 716), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

4 Informationen zur kalten Nahwärmeversorgung

Innovatives Energiekonzept für nachhaltiges Wohnen

Mit dem Wärmeversorgungskonzept für das Neubaugebiet „Im Kamp“ startet die Gemeinde Rommerskirchen ein Pilot-Projekt mit Vorbildcharakter. Auf dem Areal „Im Kamp“ sollen alle Nutzungseinheiten mit einem nachhaltigen und zukunftsweisenden Versorgungsnetz verbunden werden.

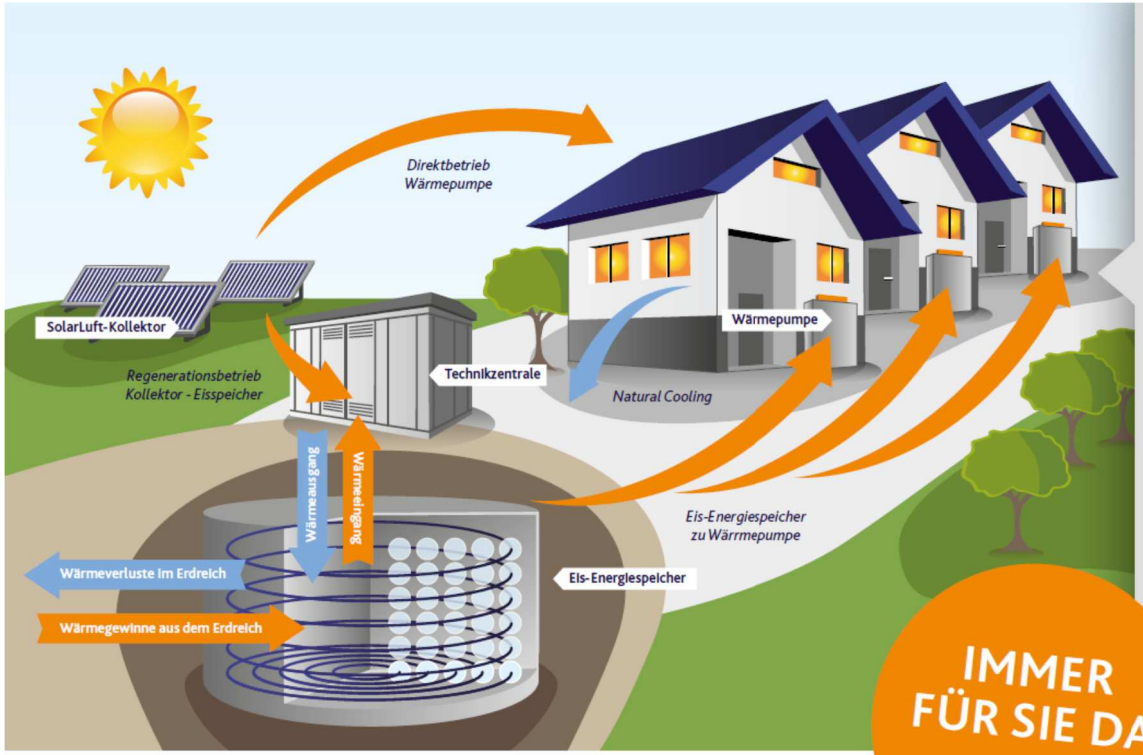
Eine zukunftsfähige Energieversorgung zeichnet sich unter anderem durch eine besonders effiziente Wärmeversorgung aus. Hierbei stellt die Nutzung von Umweltenergie in Kombination mit hocheffizienter Anlagentechnik eine besonders umweltschonende Möglichkeit dar. Aus diesem Grund wurde für die Wärmeversorgung des Baugebiets „Im Kamp“ ein sogenanntes „kaltes Nahwärmenetz“ inklusive Eisspeicher in Verbindung mit dezentralen elektrischen Sole-Wasser-Wärmepumpen konzipiert. Zudem unterstützt die Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaik-Modulen die Wärmepumpe und erhöht somit signifikant den regenerativen Anteil und verbessert die Wirtschaftlichkeit, was den Wärmepreis aus dem Eisspeicher – selbst im Vergleich zur klassischen Gasversorgung – günstiger darstellen lässt.

Das kalte Nahwärmenetz verbindet die angeschlossenen Gebäude mit einem zentralen Eisspeicher, der den Wärmepumpen im Winter als Umweltwärmequelle dient und sich dabei soweit abkühlt, dass er schließlich einfriert. In den Sommermonaten regeneriert sich der Eisspeicher mithilfe der bei der Klimatisierung oder Kühlung der Gebäude entzogenen Raumwärme. Zusätzlich regeneriert der Eisspeicher über Solarkollektoren, welche die Strahlungsenergie der Sonne thermisch nutzbar machen.

Neben der Heizoption im Winter bietet das beschriebene innovative Versorgungskonzept also auch die Möglichkeit der regenerativen Gebäudekühlung bzw. Klimatisierung in den Sommermonaten.

Mit dem Erwerb eines Grundstücks im Baugebiet „Im Kamp“ übernimmt jeder Bauherr einen Teil der Errichtungskosten der kalten Nahwärmeleitungen und des Eispeichers und verpflichtet sich, ausschließlich die Wärmezufuhr aus dem Eisspeicher zu nutzen. Hierfür ist der Abschluss eines Wärmebereitstellungsvertrags mit der rhenag verpflichtend. Für den Anschluss an das Eisspeichernetz ist zusätzlich der Einbau einer Sole-Wasser-Wärmepumpe erforderlich. Der Bauherr verpflichtet sich zusätzlich, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der Rechte der rhenag zur Verlegung und zum Betrieb des kalten Nahwärmenetzes.im Grundbuch einzutragen zu lassen.

Weiterführende Informationen zur kalten Nahwärmeversorgung sind der nachfolgende Seite zu entnehmen.



Heizen mit Eis?
Wie verrückt ist das denn!?

Verrückt ist es nicht, sondern innovativ und absolut auf der Höhe der Zeit. Im Wohngebiet „Im Kamp" setzt die **rhenag Rheinische Energie AG** auf die klimaschonende Heiz-Technologie von morgen. Insgesamt werden zwei Doppelhaushälften, sechs Einfamilienhäuser, ein Dorf-Café und mehrere Tiny-Houses an den Eisspeicher angeschlossen.

Vorteile

- klimaneutrale Wärme- und Kälteerzeugung
- ganzjähriges Wohlfühlklima (Heizen & Kühlen)
- innovativer Technikeinsatz kein Planungs-, Investitions- und Betriebskostenrisiko

IMMER FÜR SIE DA

persönlich. digital. nah.

Sie interessieren sich für die Vorteile und Kosten bei der Versorgung durch die „kalte Nahwärme"?
Tel.: 02241 107 271, E-Mail: waermeservice@rhenag.de

rhenag.de/eisspeicher

rhenag
EnergieZukunft. Seit 1872.

5 Informationen zum Projekt „Interkultureller Garten Widdeshoven“

Interkultureller Garten Widdeshoven - Projektbeschreibung

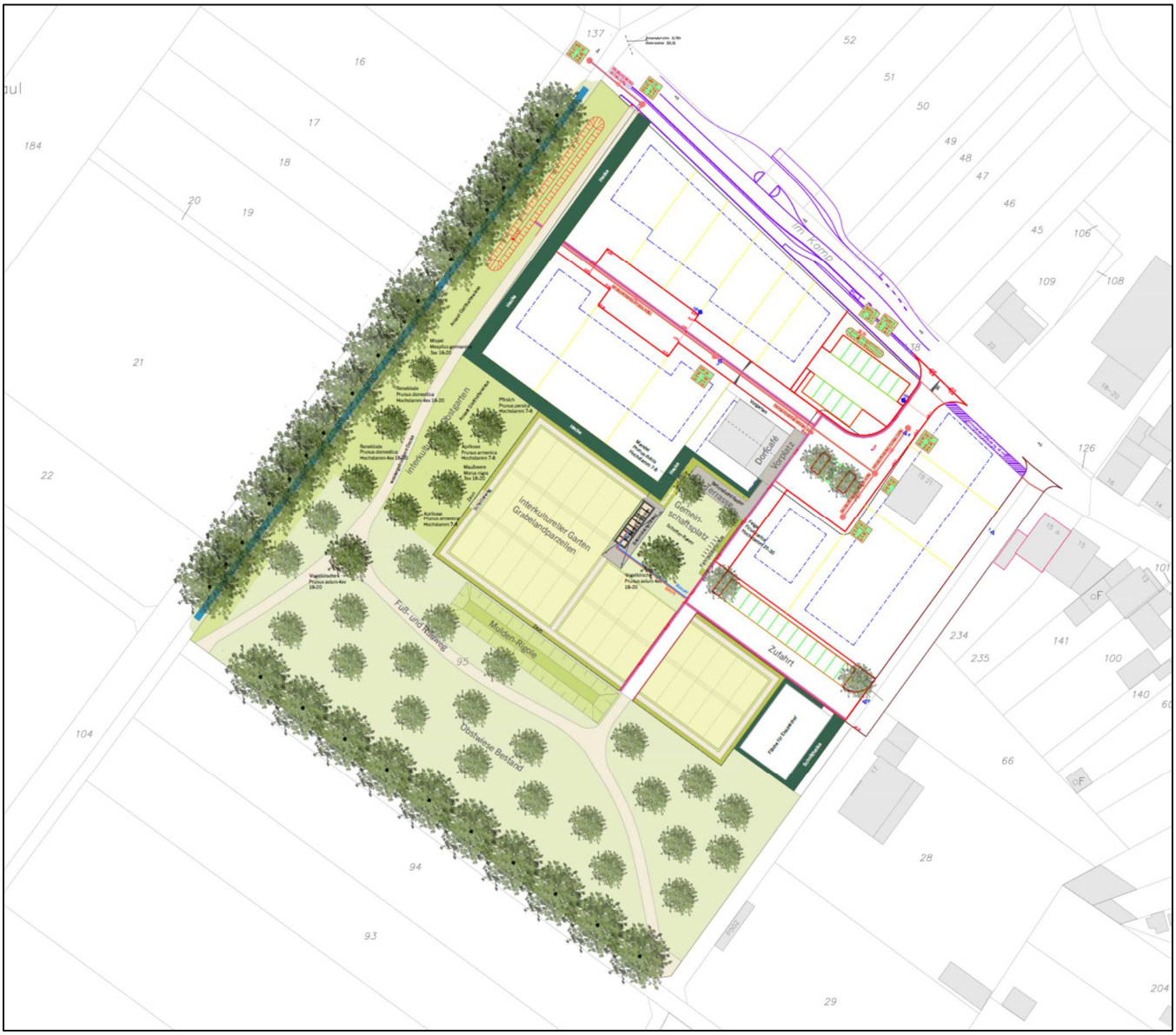
Etwa ein Drittel des Areals „Im Kamp“ wird in Form eines Baugebiets entwickelt (siehe Informationen auf den vorherigen Seiten).

Im mittleren Drittel des Areals ist als Nachnutzung für einen Teil der ehemaligen Gärtnereifläche ein sogenannter „interkultureller Garten“ angedacht, der zusammen mit dem südlichen Drittel (zukünftige Obstbaumwiese) auch die Förderkulisse des Projekts „Interkultureller Garten Widdeshoven“ darstellt.

Die Grundfläche des Gartenbereichs ist ungefähr deckungsgleich mit den ehemaligen Gewächshausflächen südlich des ehemaligen Verkaufsgebäudes der Gärtnerei. Die Böden wurden inzwischen umgebrochen, von Bruchstücken der Fundamente, Glasscherben und weiteren Fremdstoffen gereinigt und gepflügt, um sie für eine Gartennutzung herzurichten. Der zentrale Gedanke besteht anschließend darin, Grabeland-Parzellen an Personen zu verpachten, die am Gärtnern und am sozialen Miteinander interessiert sind. Der Gemeinschaftsgarten soll somit als Treffpunkt „alteingesessener“ Bewohner und der Neubürger werden, wobei auch der ehemalige Verkaufsraum der Gärtnerei im Bereich des Baugebiets in Form eines „Dorfcafés“ als nutzbares Gebäude zur Verfügung steht.

Das südliche Drittel der Fläche soll auch in Zukunft weiterhin naturbelassen bleiben. Dabei wird die Extensivwiese durch die Anpflanzung von heimischen Obstbäumen aus ökologischer Sicht noch weiter aufgewertet; gleichzeitig dient dieser Obstgartenbereich für die Nutzer der Gartenfläche als Quelle von frischen Lebensmitteln. Auch der westliche Bereich hin zum Köttelbach soll mit einer neuen Obstbaumwiese ökologisch aufgewertet werden.

Interkultureller Garten Widdeshoven - Plandarstellung



6 Grundsätze für die Vergabe von bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen

Grundsätze
für die Vergabe von bebaubaren Grundstücken
der Gemeinde Rommerskirchen

Präambel

Im Rahmen der kommunalen Baulandpolitik entwickelt die Gemeinde Rommerskirchen Wohnbaugrundstücke und verkauft diese direkt an Privatpersonen. Aufgrund der hohen Nachfrage ist der Bedarf an Baugrundstücken regelmäßig höher als das Angebot. Die Gemeinde Rommerskirchen verfolgt das Ziel, eine gerechte und transparente Verteilung der Grundstücke zu gewährleisten. Die Aufstellung der Vergabegrundsätze zielt daher darauf ab, nachvollziehbare und sozialgerechte Kriterien zur Vergabe von Grundstücken festzulegen. Die Vergabegrundsätze von bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen wurden durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 12.09.2019 beschlossen. Eine Anpassung bzw. Ergänzung der Vergabegrundsätze erfolgte nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 07.04.2022.

Eine weiterführende Erläuterung des Vergabeverfahrens erfolgt in Anlage 1. Die Anlage ist Teil der Vergabegrundsätze. Die für das Bewerbungsfahren anzuwendenden Formulare sind als Muster in Anlage 2 beigefügt.

§ 1 Anwendungsbereich

(1)

Die nachfolgenden Grundsätze gelten für die Vergabe von gemeindeeigenen bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen, für die der Rat der Gemeinde das entsprechende Verfahren vorsieht. Die Grundsätze sind nicht anzuwenden, wenn der Rat der Gemeinde im Einzelfall eine abweichende Verkaufsentscheidung trifft.

(2)

Der Grundstückspreis wird zu Beginn des Verfahrens für jedes Baugrundstück innerhalb eines Baugebiets über den Quadratmeterpreis festgelegt, der sich am aktuellen Bodenrichtwert orientiert. In dem Verkaufspreis sind die Erschließungskosten enthalten.

§ 2 Bewerbung

(1)

Für die Bewerbung um einzelne Grundstücke sind die Bewerbungsformulare zu verwenden, die als Muster diesen Grundsätzen beigefügt sind. Alternativ kann ein Online-Formular auf der Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen verwendet werden. Schriftliche Bewerbungen sind innerhalb der allgemeinen Servicezeiten bei der Gemeindeverwaltung (Submissionsstelle/Amt für Kommunalvertretung) einzureichen. Der festzulegende Bewerbungszeitraum soll mindestens einen Monat betragen und soll nicht vollständig innerhalb von Schulferien in NRW liegen.

(2)

Der Bewerbung ist ein Käuferzertifikat bzw. Baufinanzierungszertifikat einer in Deutschland ansässigen Bank über eine mögliche Finanzierung eines geplanten Bauvorhabens inklusive

Grundstück gemäß dem Muster in der Anlage zu diesen Grundsätzen beizufügen. Dabei ist von Baukosten in Höhe von mindestens 140.000,00 € für ein Tiny House/Mini House, 200.000,00 € für eine Doppelhaushälfte und 260.000,00 € bei einem freistehenden Einfamilienhaus auszugehen.

(3)

Bei erfolgreicher Bewerbung erfolgt zunächst die Reservierung eines Grundstücks. Grundlage hierfür sind die Vergabekriterien nach § 6 dieser Grundsätze und dem darin geregelten Bewertungs-/Punktesystem. Die Punktzahl wird entsprechend der in dem Bewerbungsformular enthaltenen Angaben berechnet.

Geben mehrere Bewerber eine Bewerbung für einen gemeinsamen Kauf eines Grundstücks ab, bilden sie eine Bewerbergemeinschaft. Bei Erwerbergemeinschaften wird die höchste Punktzahl der einzelnen Bewerber zugrunde gelegt. Eine Addition der Punkte von mehreren Bewerbern findet nicht statt.

Eine Person kann entweder alleine oder als Teil einer Bewerbergemeinschaft eine Bewerbung abgeben. Eine mehrfahre Bewerbung ist nicht möglich.

(4)

Das Ende der festgelegten Bewerbungsfrist ist zugleich der Stichtag für den Nachweis der Angaben der Bewerber. Nachträgliche Änderungen und Nachweise, die nicht den in der Erläuterung genannten Kriterien entsprechen, werden nicht berücksichtigt. Zum Stichtag nicht eingereichte Nachweise können nicht nachgereicht werden. Die Gemeinde weist auf unvollständige Bewerbungen nicht hin.

(5)

Jeder Grundstücksbewerber kann sich im jeweiligen Verkaufsverfahren nur um ein Grundstück bewerben. Im Bewerbungsformular hat der Bewerber ein Wunschgrundstück anzugeben. Zudem besteht die Möglichkeit der Angabe alternativer Grundstücke. Die Rang- bzw. Reihenfolge der Alternativen sind vom Bewerber festzulegen. Die Anzahl der rangniedrigeren Alternativen ist nicht begrenzt.

§ 3 Eingangsbearbeitung der Bewerbungen

(1)

Erfolgt die Bewerbung schriftlich, wird dem Bewerber eine Eingangsbestätigung ausgehändigt. Bei einer Bewerbung über die Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen erhält der Bewerber eine Bestätigungsemail über die Abgabe der Bewerbung.

(2)

Nach Ende des Bewerbungszeitraumes wird dem Bewerber zeitnah mitgeteilt, ob eine Reservierung für das Wunschgrundstück bzw. ein Alternativgrundstück in Betracht kommt. Durch die Mitteilung erfolgt noch keine Reservierung.

§ 4 Reservierungsverfahren

(1)

Nach Mitteilung über eine mögliche Grundstücksreservierung gemäß § 3 Abs. 2 lädt die Gemeinde den Bewerber zu einem Beratungsgespräch ein. Ohne die Durchführung des Beratungsgesprächs erfolgt keine Reservierung. Kommt das Beratungsgespräch innerhalb eines Monats nach Einladung nicht zustande, kommt eine Reservierung nicht mehr in Betracht und der Bewerber scheidet aus dem Verfahren aus.

(2)

Nach Durchführung des Beratungsgesprächs erfolgt zunächst auf Wunsch des Bewerbers eine unverbindliche Grundstücksreservierung für die Dauer von maximal zwei Wochen, um dem Bewerber Gelegenheit zu geben, aufgetretene Fragen etwa hinsichtlich der Bebauung oder der Finanzierung abschließend zu klären. Diese Reservierung ist unverbindlich und begründet keinerlei Ansprüche des Bewerbers.

(3)

Sofern der Bewerber weiterhin Interesse am Grundstückserwerb hat, hat er spätestens mit Ablauf der Frist von zwei Wochen gemäß Absatz 2 ein Reservierungsentgelt in Höhe von 250,00 € zu entrichten. Durch Zahlung des Reservierungsentgelts wird die Reservierung verbindlich.

(4)

Ein Wechsel der Reservierung zu einem anderen Grundstück (Alternativgrundstück) ist nicht möglich.

(5)

Das Reservierungsentgelt wird bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem Grundstückspreis verrechnet.

§ 5 Zugelassene Bewerber

(1)

Für die Bewerbung um Grundstücke zugelassen sind nur natürliche Personen, die das entsprechende Grundstück selber nutzen wollen. Gewerblicher Immobilienhandel ist in jedem Fall ausgeschlossen.

(2)

Hat der Bewerber in der Vergangenheit bereits ein Grundstück von der Gemeinde Rommerskirchen erworben und ist noch an die im Notarvertrag festgeschriebene Wohn- und Bauverpflichtung gebunden, kann er kein weiteres Grundstück von der Gemeinde erwerben. Eine weitere Bewerbung ist nach Ablauf der Wohn- und Bauverpflichtung möglich.

§ 6 Vergabekriterien

(1)

Die Grundstücksvergabe bzw. Reservierung erfolgt auf der Grundlage der nachstehenden Kriterien. Jedem Kriterium ist eine Punktzahl zugeordnet. Zur Ermittlung der Punktzahl eines Bewerbers werden die Punktwerte der einzelnen Kriterien entsprechend der persönlichen Verhältnisse ermittelt und addiert. Die Gesamtzahl der Punkte entscheidet über die Rangfolge der Bewerbung.

(2)

Den unten genannten Kriterien sind Punktwerte zugeordnet. Zur Ermittlung der individuellen Punktzahl eines Bewerbers werden die Punktwerte der einzelnen Kriterien entsprechend der persönlichen Verhältnisse ermittelt und addiert.

Bewerber, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Rommerskirchen haben bzw. diese Voraussetzung in der Vergangenheit erfüllt haben, erhalten, wenn sie seit

zwei Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	2 Punkte
drei Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	4 Punkte
vier Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	6 Punkte
fünf oder mehr Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen wohnen	8 Punkte

Bewerber, deren Arbeitsplatz in der Gemeinde Rommerskirchen ist (einschließlich Elternzeit, ausgenommen Minijobs), erhalten 5 Punkte

Für jedes Kindergeld berechtigte Kind, das einen gemeinsamen Hauptwohnsitz mit mindestens einem der Bewerber hat, erhält der Bewerber 6 Punkte

Bewerber und Familienmitglieder, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz mit dem Bewerber bzw. mindestens einem der Bewerber haben und die gemäß Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches einen Grad der Behinderung von 70 % oder mehr haben und/oder im Sinne des Pflegeversicherungsgesetztes einen Pflegegrad von 3 oder mehr haben, erhalten 7 Punkte

Für die Gemeinde Rommerskirchen wird ein durchschnittliches Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) von 33.000,00 € pro Person angenommen. Die angenommene Höhe des Bruttoeinkommens wird vor jedem Vergabeverfahren anhand aktueller Statistikdaten (IT NRW) geprüft und gegebenenfalls angepasst. Bewerber, die unterhalb des Durchschnittseinkommens liegen erhalten bei:

Unterschreitung von bis zu 10 %	2 Punkte
Unterschreitung von bis zu 20 %	4 Punkte
Unterschreitung von mehr als 20 %	6 Punkte

Bewerber, die oberhalb des Durchschnittseinkommens liegen, erhalten bei:

Überschreitung von bis zu 10 %	- 2 Punkte
Überschreitung von bis zu 20 %	- 4 Punkte
Überschreitung von mehr als 20 %	- 6 Punkte

Bewerber, die seit mindestens einem Jahr regelmäßig einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einer gemeinnützigen Organisation nachkommen, erhalten 3 Punkte

Sollten mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl nach den unter § 5 erläuterten Kriterien haben und das gleiche Wunschgrundstück sowie Reihenfolge der Alternativen haben, entscheidet das Los. Nach Ende des Bewerbungszeitraums wird dem Bewerber zeitnah mitgeteilt, ob er sein Wunschgrundstück bzw. ein Alternativgrundstück reservieren konnte.

§ 7 Vertragsschluss

(1)

Nach verbindlicher Reservierung haben der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft innerhalb von 12 Wochen einen Nachweis einer Bank über die Finanzierung des Grundstücks und des Hausbaus oder einen Nachweis über Eigenkapital in Höhe von 20 % der avisierten Kosten für

Grundstück und Haus an die Gemeinde Rommerskirchen zu übermitteln. Nach Feststellung der Vollständigkeit der Unterlagen teilt die Gemeinde dem Bewerber mit, welches Notariat er mit der Durchführung des Grundstückkaufs zu beauftragen hat. Die Beauftragung des Notars soll innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde Rommerskirchen erfolgen.

(2)

Die Beurkundung des Kaufvertrages soll spätestens einen Monat nach Zusendung des Vertragsentwurfes erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde nicht mehr an die Reservierung gebunden und kann das Grundstück dem nächstfolgenden Bewerber anbieten. Das entrichtete Reservierungsentgelt entfällt.

(3)

Der Rat der Gemeinde wird über die jeweils abgeschlossenen Kaufverträge in der nachfolgenden Ratssitzung unterrichtet.

§ 8 Sonstige Grundstücksvergaben außerhalb des Vergabeverfahrens

(1)

Abweichend von der Vergabe nach den Vergabekriterien in § 6 kann ein gemeindeeigenes Grundstück an Bewerber veräußert werden, die durch eine gemeindliche Entwicklungsmaßnahme benachteiligt werden. Über die Veräußerung entscheidet der Rat der Gemeinde.

(2)

In besonderen Einzelfällen, z.B. bei Erwerb von nebeneinander liegenden Grundstücken für ein Bauvorhaben, in denen ein generationsübergreifendes Wohnen realisiert werden soll, entscheidet der Rat der Gemeinde.

§ 9 Vertragsbedingungen

(1)

Die Grundstücksvergabe erfolgt mit einer Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren nach Grundstückserwerb. Die Bauverpflichtung wird durch ein Wiederverkaufsrecht und eine Rückauflassungsvormerkung gesichert. Es wird vorgesehen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Jahren nach dem Besitzübergang erfolgt.

(2)

Der Erwerber verpflichtet sich, seinen Hauptwohnsitz mindestens fünf Jahre in der erbauten Immobilie zu haben.

(3)

Für den Fall, dass die Grundstücksvergabe aufgrund von falschen oder unvollständigen Angaben des Bewerbers erfolgt oder die Vertragsbedingungen nicht eingehalten werden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20 % des Grundstückspreises vorgesehen.

Weiterführende Erläuterungen der Vergabegrundsätze für bebaubare Grundstücke der Gemeinde Rommerskirchen

Die Vergabe von Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen erfolgt nach den durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschlossenen Vergabegrundsätzen. Die folgenden Erläuterungen sind bei der Anwendung der Vergabegrundsätze zu berücksichtigen.

zu § 1 Anwendungsbereich

---

zu § 2 Bewerbung

- Ein Bewerber, ob alleine oder als Teil einer Bewerbergemeinschaft, muss immer Eigentümer des zu erwerbenden Grundstücks werden.

Käuferzertifikat bzw. Baufinanzierungszertifikat:

- Zertifikate müssen von einer in Deutschland ansässigen Bank oder Bausparkasse ausgestellt worden sein.
- Die Finanzierungsprüfung kann eine Finanzierung durch mehrere Personen umfassen, von denen einer der Grundstücksbewerber ist.
- Die Höhe der anzunehmenden Finanzierungssumme ergibt sich aus dem Kaufpreis des Wunschgrundstücks, den Notarkosten sowie der Grunderwerbssteuer (zusammen 8,5 % des Grundstückspreises) und 140.000,00 € für ein Tiny House/Mini House, 200.000 € für eine Doppelhaushälfte bzw. 260.000,00 € für ein freistehendes Einfamilienhaus.
- Das Zertifikat hat keine Verbindlichkeit hinsichtlich der Auswahl einer Bank für eine spätere Baufinanzierung.

Gemeinsame Bewerbung:

- Bewerben sich mehrere Bewerber als Bewerbergemeinschaft für den Erwerb eines Grundstücks, so wird die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl ausgewählt. Die weiteren Bewerbungen werden nicht weiter berücksichtigt. Dies gilt auch, wenn die Bewerber einer Bewerbergemeinschaft unterschiedliche Wunschgrundstücke angeben.
- Die Bewerber einer Bewerbergemeinschaft sind gleich mit den Grundstückserwerbern. Sämtliche Personen, die in der Bewerbergemeinschaft angeführt sind, erwerben bei erfolgreicher Reservierung das Grundstück gemeinsam. Kommt es zu personellen Veränderungen, so scheidet die Bewerbergemeinschaft aus dem Verfahren aus.

Nachweis der Angaben:

- Bei Abgabe der Bewerbung sind sämtliche Nachweise beizufügen.
- Werden zu einem Vergabekriterium nach § 6 (2) keine Nachweise erbracht, so erhält der Bewerber keine Punkte bzw. im Falle des Einkommens – 6 Punkte.

- Eine nachträgliche Ergänzung der Unterlagen nach Abgabe der Bewerbung ist nur bis zum Ende der Bewerbungsfrist möglich.
- Bei einer Bewerbung sind als Nachweis Scans bzw. Kopien der Originalunterlagen zu verwenden. Die Originale sind bei Bedarf nachzureichen.
- Bei Bewerbungen im Onlineverfahren sind die Nachweise als PDF-Dokument beizufügen.

zu § 3 Eingangsbearbeitung der Bewerbungen

Eingang der Bewerbung:

- Maßgeblich für den Zeitpunkt der Bewerbung ist beim Online-Verfahren der Eingang der Bewerbung per E-Mail auf dem von der Verwaltung verwendeten Server. Bei schriftlichen Bewerbungen ist der Eingangstempel der Verwaltung maßgeblich.

zu § 4 Reservierungsverfahren

Einladung zum Beratungsgespräch:

- Die Einladung erfolgt unaufgefordert durch die Verwaltung.
- Die Einladung kann persönlich, telefonisch, oder schriftlich (E-Mail oder Brief) ausgesprochen werden.
- Es besteht kein Anspruch auf einen Beratungstermin außerhalb der Servicezeiten der Verwaltung.

Grundstückwechsel:

- Entscheidet sich ein Bewerber gegen die Reservierung eines Grundstücks, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus und wird auch bei der Vergabe angegebener Alternativgrundstücke nicht mehr berücksichtigt.

zu § 5 Zugelassene Bewerber

- Ausgenommen sind Personen, die in der Vergangenheit ein gemeindliches Baugrundstück erworben haben und ihre vertraglich festgeschriebene Wohn- und Bauverpflichtung noch nicht abschließend erfüllt haben.

zu § 6 Vergabekriterien

Rangfolge der Bewerbung:

- Für jedes Grundstück wird eine Rangfolge der Bewerber ermittelt, die dieses Grundstück als Wunschgrundstück bzw. Alternativgrundstück angegeben haben. Zunächst werden die Bewerber, die das Grundstück als Wunschgrundstück angegeben haben, berücksichtigt. Innerhalb dieser Gruppe ergibt sich die Reihenfolge basierend auf den Punktwerten der Bewerber.
- Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los. Das Losverfahren wird durch die Verwaltung durchgeführt. Das Losverfahren wird von der Vergabestelle der Gemeinde Rommerskirchen durchgeführt.
- Bei mehreren punktgleichen Bewerbern erhält der Bewerber, der als erstes beim Losverfahren gezogen wird, die Positionierung in der Reihenfolge, um die gelost wird. Die weiteren punktgleichen Bewerber werden entsprechend der Reihenfolge, in der sie gezogen werden, auf die nachfolgenden Positionen verteilt.

Hauptwohnsitz in der Gemeinde Rommerskirchen:

- Als Nachweis über den Hauptwohnsitz und die Wohnsitzdauer ist eine erweiterte Einwohnermeldebescheinigung vorzulegen.
- Die erweiterte Einwohnermeldebescheinigung darf bei Bewerbungsabgabe nicht älter als 6 Wochen sein.

Arbeitsplatz in der Gemeinde Rommerskirchen:

- Als Nachweis über den Arbeitsplatz in der Gemeinde Rommerskirchen ist die Gehalts- bzw. Entgeltabrechnung des Vormonats einzureichen.
- Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, bei denen das Arbeitsentgelt monatlich 450 Euro nicht übersteigt, sogenannte Minijobs, werden nicht berücksichtigt.

Kindergeldberechtigte Kinder mit gemeinsamem Hauptsitz mit dem Bewerber:

- Als Nachweis sind der Kindergeldbescheid der Familienkasse und eine Einwohnermeldebescheinigung des Kindes sowie des Bewerbers vorzulegen.

Bewerber und Familienmitglieder mit Behinderung:

- Als Nachweis ist eine Kopie (Vorder- und Rückseite) des gültigen Schwerbehindertenausweises des Bewerbers bzw. des Familienmitglieds vorzulegen.

Durchschnittliches Bruttoeinkommen:

- Als Nachweis über das Bruttoeinkommen ist der letzte Einkommenssteuerbescheid vorzulegen.
- Bei Bewerbergemeinschaften wird für die Bewerbergemeinschaft das durchschnittliche Bruttoeinkommen aller Bewerber errechnet. Dieses wird für alle Bewerber einer Bewerbergemeinschaft als Maß für die Punktevergabe angenommen.

Ehrenamt:

- Als Nachweis ist die Ehrenamtskarte NRW vorzulegen.
- Bei Grundstücksbewerbern, die ihr Ehrenamt nicht in NRW ausüben, ist die Bewerbung für die Vergabe der Ehrenamtskarte NRW auszufüllen und vorzulegen.

Mitteilung über Reservierung:

- Die Mitteilung, ob es zu einer Grundstücksreservierung kam, erfolgt unaufgefordert durch die Verwaltung.
- Die Mitteilung kann persönlich, telefonisch, oder schriftlich (E-Mail oder Brief) erfolgen.

zu § 7 Vertragsschluss

- Die Höhe des nachzuweisenden Eigenkapitals richtet sich nach den avisierten Baukosten für das konkrete Bauvorhaben.
- Ersatzweise können für die Baukosten die in § 2 (2) der Vergabegrundsätze angeführten Baukosten für Tiny Houses/Mini Houses, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser herangezogen werden.
- Die Beurkundung durch den/die Grundstückserwerber soll spätestens innerhalb eines Monats nach Zusendung des Vertragsentwurfs erfolgen. Die Beurkundung durch die Gemeinde Rommerskirchen ist nicht an diese Frist gebunden.

zu § 8 Sonstige Grundstücksvergaben außerhalb des Vergabeverfahrens

---

zu § 9 Vertragsbedingungen

- Maßgebend für die Berechnung der Wohnverpflichtung von fünf Jahren ist der Tag der Anmeldung unter der neuen Adresse beim Bürgeramt der Gemeinde Rommerskirchen.

7 Bewerberbogen

Bewerbung um ein bebaubares Grundstück im Baugebiet „Im Kamp“

Die Bewerbung um ein bebaubares Grundstück erfolgt entsprechen der „Grundsätze für die Vergabe von bebaubaren Grundstücken der Gemeinde Rommerskirchen“ sowie der Anlage 1 „Weiterführende Erläuterungen der Vergabegrundsätze für bebaubare Grundstücke der Gemeinde Rommerskirchen“, beschlossen durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 07.04.2022. Bewerbungen für die Grundstücke des Baugebiets „Im Kamp“ können vom **25.09.2023** bis einschließlich **05.11.2023** abgegeben werden.

Datum: _____

Diese Bewerbung ist Teil einer Bewerbergemeinschaft

Ja ☐ nein ☐

Wenn ja, bitte die Namen aller Beteiligten der Bewerbergemeinschaft angeben:

_____

_____

Persönliche Angaben Bewerber

Name / Vorname: _____

Geburtsname[1]: _____

Straße / Hausnummer: _____

Postleitzahl / Ort: _____

Telefon (tagsüber / privat): _____

Email-Adresse: _____

[1] Wenn abweichend vom jetzigen Nachnamen

Vergabekriterien

Zutreffendes bitte ankreuzen. Punkte für die Erfüllung von Vergabekriterien können nur bei Vorliegen des entsprechenden Nachweises gegeben werden (s. Anlage 1).

Hauptwohnsitz in der Gemeinde Rommerskirchen

Ich wohne seit

weniger als zwei Jahren/nicht in der Gemeinde Rommerskirchen	0 Punkte ☐
zwei Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen	2 Punkte ☐
drei Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen	4 Punkte ☐
vier Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen	6 Punkte ☐
fünf oder mehr Jahren in der Gemeinde Rommerskirchen	8 Punkte ☐

Arbeitsplatz in der Gemeinde Rommerskirchen:

Mein Arbeitsplatz[2] ist in der Gemeinde Rommerskirchen

ja 5 Punkte ☐

Kindergeld berechtige Kinder mit gemeinsamem Hauptwohnsitz mit Bewerber

Ich habe ___ Kindergeld berechtigte(s) Kind/Kinder: ___ x 6 Punkte = ___ Punkte ☐

Schwerbehinderung oder Pflegegrad

Ich oder ein Familienmitglied, das einen gemeinsamen Hauptwohnsitz mit mir hat, habe/hat eine Behinderung von 70 % oder mehr und/oder einen Pflegegrad von 3 oder mehr 7 Punkte ☐

[2] Einschließlich Elternzeit, ausgenommen Minijobs

Bruttoeinkommen

Bezogen auf das durchschnittliche Bruttoeinkommen von 33.000 € verhält sich mein Einkommen/das Durchschnittbruttoeinkommen der Bewerbergemeinschaft wie folgt

Unterschreitung von bis zu 10%	2 Punkte	☐
Unterschreitung von bis zu 20%	4 Punkte	☐
Unterschreitung von mehr als 20 %	6 Punkte	☐
Überschreitung von bis zu 10%	- 2 Punkte	☐
Überschreitung von bis zu 20%	- 4 Punkte	☐
Überschreitung von mehr als 20%	- 6 Punkte	☐

Ehrenamt

Ich komme seit mindestens einem Jahr regelmäßig einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einer gemeinnützigen Organisation nach	3 Punkte	☐

Aus den persönlichen Angaben ergibt sich folgende **Gesamtpunktzahl**: _____

Grundstückswahl

Wunschgrundstück:	Grundstück Nr._____
1. Alternativgrundstück:	Grundstück Nr._____
2. Alternativgrundstück:	Grundstück Nr._____
3. Alternativgrundstück:	Grundstück Nr._____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Die anliegende Information zur Verwendung der von mir angegebenen Daten (inklusive im Laufe des Verfahrens angeforderter Unterlagen und Nachweise) habe ich zur Kenntnis genommen. Ich willige in die Verwendung dieser Daten zum genannten Zwecke ein. Mir ist bewusst, dass ohne eine Einwilligung in die Datenverarbeitung eine Teilnahme an dem Vergabeverfahren ausgeschlossen ist.

Datum: _____ Unterschrift: _____

Information

nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

Verantwortliche/r	Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Niklas Salzmann, Tel.: 021 83 / 800 28 E-Mail: Niklas.Salzmann@rommerskirchen.de
stellvertretender Verantwortliche/r	Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit Bahnstraße 51,41569 Rommerskirchen, Lina Soika, Tel.: 02183 / 800 98 E-Mail: Lina.Soika@rommerskirchen.de
Datenschutzbeauftragter	Der Datenschutzbeauftragte, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, 02183 / 800-0 E-Mail: datenschutz@rommerskirchen.de Website: www.rommerskirchen.de
Zweck/e der Datenverarbeitung	Information über Grundstücksverkäufe
Wesentliche Rechtsgrundlage/n	Soweit wir für Verarbeitungsvorgänge personenbezogener Daten eine Einwilligung der betroffenen Person einholen, dient Art. 6 Abs. 1 lit. a EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) als Rechtsgrundlage. Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die zur Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist, dient Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO als Rechtsgrundlage. Dies gilt auch für Verarbeitungsvorgänge, die zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich sind.
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	Ihre Anmeldedaten sowie sämtliche im Laufe des Verfahrens angeforderten Daten/Nachweise werden von der Gemeinde Rommerskirchen, Bahnstraße 51,41569 Rommerskirchen, gespeichert.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erreichung des Zweckes ihrer Erhebung nicht mehr erforderlich sind. Dies trifft zu: - bei einer erfolgreichen Bewerbung und dem Erwerb eines Grundstücks - bei einer nicht erfolgten Rückmeldung, und / oder fehlender Bewerbung im Laufe eines Vergabeverfahrens - bei einer persönlichen Aufforderung durch den Interessenten zur Löschung personenbezogener Daten
Rechte der betroffenen Person	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrens-rechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenver-arbeitung wegen besonderer Umstände • Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen • Recht auf jederzeitigen Widerruf einer erteilten Einwilligung, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird. • Recht auf Datenübertragbarkeit
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4, 40213 Düsseldorf, Telefon 0211/38424-0 Fax 0211/38424-0 , Email poststelle@ldi.nrw.de