

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- II 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- HBZ 450 Festgesetzter Höhenbezug in Metern über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016
- TH 6 Maximal zulässige Traufhöhe in Metern über unterem Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.2.2)
- FH 10 Maximal zulässige Firsthöhe in Metern über unterem Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.2.2)
- GH 8 Maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über unterem Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.2.2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4. Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Ziffer 1.8 der Textlichen Festsetzungen)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Garagen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Teilfläche "A" und deren Geltungsbereich (siehe Ziffer 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (Differenzierung gemäß Ziffer 1.6 der Textlichen Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Festgesetzter Höhenpunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Festgesetzter Höhenpunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.2

Festgesetzter Höhenpunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.2

7. Örtliche Bauvorschriften

FD nur Flachdächer zulässig

SD nur Satteldächer zulässig

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Landesbauordnung (BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020
 Gemeindeordnung (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der Grundflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 sind die nördlich der privaten Verkehrsfläche liegenden Teilbereiche in die für die Berechnung der Grundfläche maßgebliche Fläche des Baugrundstücks einzubeziehen.
 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF), Gebäude-, (GH), Trauf-, (TH) und der Firsthöhe (FH) in Meter (m) über dem unteren Bezugspunkt in Normalhöhen Null (NHN) im DHHN2016 bestimmt.
 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter (m) in Normalhöhen Null (NHN) im DHHN2016 ergeben sich aus der Addition der unteren Bezugspunkte mit den für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Höhen.
 Als Firsthöhe gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen bei Putzdecken die Oberkante des höchsten Dachschlusses. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern (flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung ≤ 5°) gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Hier entspricht die Traufhöhe der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage, sofern nicht eine abweichende Gebäudehöhe (GH) festgesetzt ist.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF), Gebäude-, (GH), Trauf-, (TH) und der Firsthöhe (FH) in Meter (m) über dem unteren Bezugspunkt in Normalhöhen Null (NHN) im DHHN2016 bestimmt.
 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter (m) in Normalhöhen Null (NHN) im DHHN2016 ergeben sich aus der Addition der unteren Bezugspunkte mit den für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Höhen.
 Als Firsthöhe gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen bei Putzdecken die Oberkante des höchsten Dachschlusses. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern (flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung ≤ 5°) gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Hier entspricht die Traufhöhe der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage, sofern nicht eine abweichende Gebäudehöhe (GH) festgesetzt ist.

1.2.3 Abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet WA6 darf in der Summe aller Gebäude bei Einzelhäusern 15 m, ansonsten höchstens 25 m betragen. Nebenanlagen sind bei der Ermittlung nicht zu berücksichtigen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf höchstens einer Gebäudesseite zulässig.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf höchstens zwei Gebäudesseiten zulässig.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind je Grundstück bei Gebäuden lediglich an einer Gebäudesseite entlang der Grundstücksgrenze Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Zufahrten zu Gebäuden, Garagen oder Carports - ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Teilfläche A Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15 m² zulässig.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind je Grundstück bei Gebäuden lediglich an einer Gebäudesseite entlang der Grundstücksgrenze Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig.

1.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohnfläche beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
 Die private Verkehrsfläche (Bezeichnung "V") ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet. Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Bezeichnung "S") ist mit Gehrechten zugunsten der Anlieger belastet. Die entsprechend festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "C" ist mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche (Bezeichnung "V") ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet. Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Bezeichnung "S") ist mit Gehrechten zugunsten der Anlieger belastet. Die entsprechend festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "C" ist mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot ist eine allgemeine Rodungszeitbeschränkung erforderlich (Durchführung von Vegetationsbeseitigungen ausschließlich zwischen 30. September und 1. März).

Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der Nebenkarte 1 (Tag) und der Nebenkarte 2 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R_{w,ges} = L_a - K_{w,innen}$$

$K_{w,innen} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{w,innen} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterfahrräume und Ähnliches;
$K_{w,innen} = 25$ dB	für Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanatorien

der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-1 (Januar 2018)

$R_w = 30$ dB	Mindestmaß für Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterfahrräume und Ähnliches;
$R_w = 35$ dB	Mindestmaß für Bauteile in Krankenanstalten und Sanatorien

Das nach o.a. Gleichung berechnete gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtlänge des Außenbauteils (Fassade) S_a zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_i , von 0,8. Für andere Verhältnisse ist $R_{w,ges}$ um den Faktor K_a , $K_a = 10 \log(S_a/0,8S_i)$, bei der Detaillauslegung zu korrigieren.

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schallschutz mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei tagsüber Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Fläche d

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen in Rot- oder Hainbuche einreihig in einer Mindesthöhe von 0,80 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflanzdichte ist mit drei Pflanzen pro laufendem Meter anzusetzen. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Flächen dürfen je angefangene zusammenhängende 25 m einmal auf 2,5 m für Grundstückszugänge unterbrochen werden.

Fläche e

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein freischwimmender Gehblattschutz aus Gehölsen 3. Ordnung der Pflanzliste einreihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte ist mit einer Pflanze pro laufendem Meter anzusetzen. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

Einzelbäume

An den festgesetzten Standorten der Einzelbäume ist je ein Geholz 2. Ordnung der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

Pflanzliste

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)	Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	Mispel <i>Mespilus germanica</i>
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	
Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)	
Haselex <i>Corylus avellana</i>	Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose <i>Rosa canina</i>	Schlehe <i>Prunus spinosa</i>
Roter Hirtentriegl <i>Cornus sanguinea</i>	Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>
Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Schneeball <i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)
 Gehölze 2. Ordnung: Hochstämme mind. 3xv, m.B. 16-18 cm
 Sträucher mind. 2xv, o.B. 60-100 cm

1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW

2.1 Ausschluss von zurückweichenden Geschossen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine zurückweichenden Geschosse zulässig.
 Zurückweichende Geschosse sind oberste Geschosse, die auf einer oder mehr Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind und gemäß Landesbauordnung NRW keine Vollgeschosse sind. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben und Zwerggiebel, sofern sie nach Ziffer 2.3 zulässig sind.

2.2 Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Glänzend glasierte Dachziegel sind unzulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als Dachoberfläche ist grundsätzlich zulässig. Die Ausrichtung bzw. Aufständigung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie entgegen der jeweiligen Dachneigung ist bei geeigneten Dächern nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten von Hauptgebäuden

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Summe aller ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudesseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (vertikal gemessen) und untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Sie sind mindestens 0,6 m von der Hausfront zurückzusetzen. Zwerghäuser und Zwerggiebel sind nur zulässig, wenn die Summe aller ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudesseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite und vom First einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenzen der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen in Rot- oder Hainbuche oder als Maschendraht bzw. Stabgitterzaune in Verbindung mit den o.a. Hecken an der Grundstücksgrenze in einer Mindesthöhe von 0,80 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte ist mit drei Pflanzen pro laufendem Meter anzusetzen. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

2.5 Stellplatzschlüssel

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Wohneinheit mit einer Größe bis einschließlich 65 m² Wohnfläche ein Stellplatz vorzuziehen. Für Wohneinheiten größer als 65 m² Wohnfläche sind jeweils 2 Stellplätze vorzuziehen. Für betreutes Wohnen sind ein Stellplatz je 10 bis 15 Wohnplätze, mindestens 3 Stellplätze zuzüglich 2 Besucherstellplätze je Einrichtung erforderlich. Stellplätze in Garagen sind in die Berechnung einzubeziehen.

3. Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Artenschutz

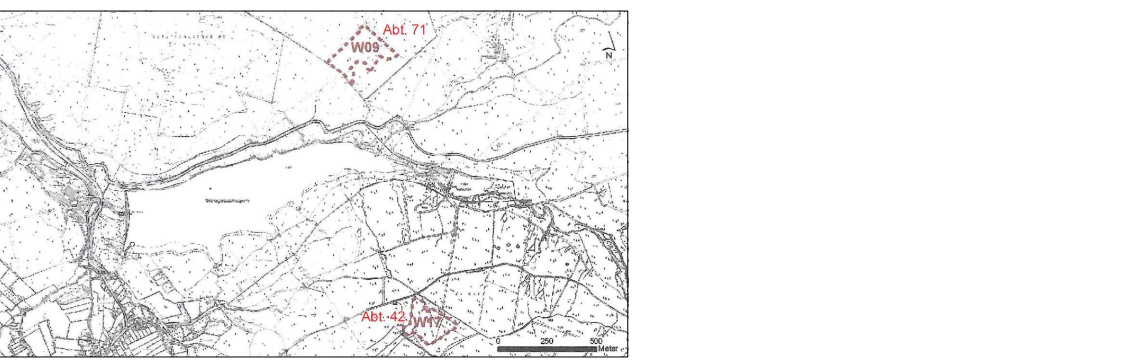
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot ist eine allgemeine Rodungszeitbeschränkung erforderlich (Durchführung von Vegetationsbeseitigungen ausschließlich zwischen 30. September und 1. März).

Bei Gebäudeabrissen oder dem Fällen älterer Bäume sind weitergehende Untersuchungen zur Klärung des tatsächlichen Tierbesatzes und der Konzeption von weiteren Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (z.B. weitergehende Vorgaben zum Abriss / zur Rodung, Anbringen von Quartiermöglichkeiten an Neubaus und / oder erhalten bleibenden geeigneten Gehölzen). Hierbei ist auch das Marktstütz Artenschutz der StädteRegion Aachen zu beachten.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 64.753 Wertpunkten wird extern über das Ökotopt der Gemeinde Roetgen ausgeglichen. Es wird den Maßnahmen Fichtenforst A342/A343 (WO 9; Abteilung 71, Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 164) und A342A (W 17, Abteilung 42, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 208) in Roetgen zugeordnet.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist ein Monitoring der umweltrelevanten Festsetzungen im Plangebiet (gemäß Umweltbericht Abschnitt 4.3) in einem 5-Jahres-Intervall durchzuführen. Der unteren Naturschutzbehörde ist jeweils ein Ergebnisbericht vorzulegen.



3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 / Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3.4 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfanlagen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beauftragten Karte empfohlen. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.5 Bodenschutz

Vor Beginn der Bauphase ist ein bodenkundliches Konzept zu den Erschließungsmaßnahmen und zum Umgang mit den auch künftig unversiegelten Flächen zu erstellen und mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, A 704 - Bodenschutz und Altlasten, abzustimmen. Des Weiteren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat die Arbeiten zu dokumentieren und in Form von Wochenberichten beim Umweltamt der StädteRegion Aachen, A 704 Bodenschutz und Altlasten vorzulegen.

3.6 Entwässerung

Die Vorgaben der Entwässerungsatzung der Gemeinde Roetgen sind zu beachten.

3.7 Baugrund

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone geologischen Untergrundklasse "Gemeinde Roetgen, Gemarkung Roetgen, 2 / R" zuzuordnen. Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogener zu untersuchen und zu bewerten.

3.8 Schutz vor Einbrüchen

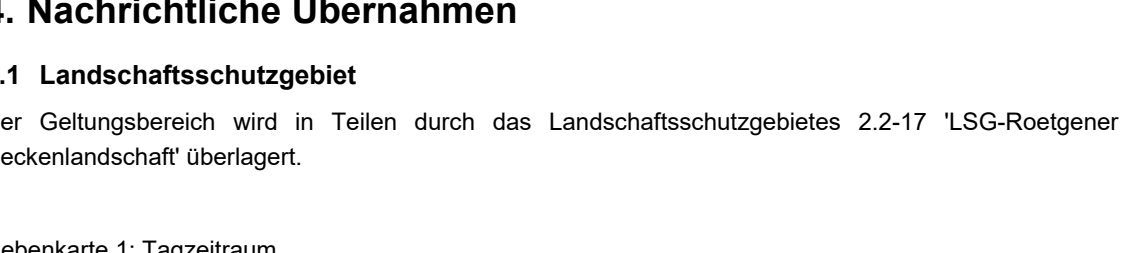
Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Türen und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen sind verfügbar unter Tel.: 02419577-34401 oder per E-Mail: kk-pp-oa-aachen@polizei.nrw.de

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich wird in Teilen durch das Landschaftsschutzgebietes 2.2-17 "LSG-Roetgener Heckenlandschaft" überlagert.

Nebenkarte 1: Tagzeitraum



Nebenkarte 2: Nachtzeitraum



Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 vom ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Gemeinde Roetgen gefasst worden. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am den Bebauungsplanes Nr. 34 als Satzung beschlossen.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Der Bebauungsplanes Nr. 34 wurde mit Bekanntmachung vom rechtskräftig.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Der Bebauungsplanes Nr. 34 wurde mit Bekanntmachung vom rechtskräftig.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 34

Gemarkung Roetgen Flur 10

M. 1 : 500 Stand: 06.10.2020

