

### Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Reines Wohngebiet (WR 1 bis WR 3) (§ 3 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**  
GR 250 m<sup>2</sup> 2 Wo  
FH<sub>max</sub> 345,22 m ü. NHN
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)**  
Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt im WR 1 und WR 3 250 m<sup>2</sup> je Baufenster, im WR 2 250 m<sup>2</sup> je Gebäude. Die festgesetzte Grundfläche darf ausschließlich durch Garagen und Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 5 und zulässige Zufahrten gemäß Festsetzung Nr. 5.2 überschritten werden.  
Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.  
Terrassen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Die maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Die maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) wird gemessen über Normalhöhennull (NHN).
  - Bauweise (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**  
Für alle WR wird die offene Bauweise festgesetzt.  
In WR 2 sind entweder ein Einzelhaus oder zwei Doppelhaushälften zulässig. Für das Doppelhaus ist die grenzübergreifende Bebauung innerhalb des Baufensters zwingend.
  - Beschrankung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
  - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
In den Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> jeweils in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ausnahmsweise zulässig.  
Im Wohngebiet WR 3 sind außerhalb der überbaubaren Flächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.
  - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
5.1 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen oder überdachte Stellplätze (Carpors) zulässig.  
5.2 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind pro Wohngebäude maximal zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig, über die sämtliche Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind.  
Ausnahmsweise zulässig ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m pro Wohngebäude, wenn diese als Feuerwehrtreppfläche erforderlich ist.
  - Gewässerschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
6.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen ist jegliche Bebauung und Nutzung untersagt. Bepflanzungen und Eingrünungen sind in diesem Bereich in Abstimmung mit dem WVER, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.  
Ausnahmsweise zulässig sind die für die Erschließung erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Schutzstreifen.
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
7.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Abtragungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
  - Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
8.1 Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer nur im Bereich der Zufahrten zu den Grundstücken zu kreuzen.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**  
9.1 Dachgauben, Loggien und Balkone im Dachgeschoss sind nicht zulässig.  
9.2 Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind ausschließlich für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen.  
9.3 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich vorzunehmen.  
9.4 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind folgende Fassadenmaterialien nicht zulässig:  
- Kunststoffe in Form von flächigen Fassadenbekleidungen  
- Naturstein- und Holzimitate  
- aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen  
Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- Geneigte Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-antrazit einzudecken. Matglasierte Dachziegel sind zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dachendeckungen, Dachelemente oder Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
  - Zu allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen (die zur Grundstücksaufweitung durch eine Hecke verdeckt werden, zulässig. Die Zäune sind nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig (wie beispielsweise Maschendraht oder Stabgitter). Für die Hecken dürfen ausschließlich die heimischen Arten Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) verwendet werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt.
  - Die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen) sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.
- B HINWEISE**
- Bodendenkmalpflege**  
Bei Auftreten archaischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Roetgen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).
  - Kampfmittelräumung**  
Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
  - Erdbebenzone**  
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.
  - Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. August bis 28./29. Februar.
  - Schonung des zu erhaltenden Gehölzbestandes während der Bauphase**  
Während der Bauphase ist der Gehölzbestand in der Südostecke des Plangebietes inklusive seines Traubereichs auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung zu versehen (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gemäß DIN 18 520). Auch der in das Plangebiet reichende Traubereich des grabenbegleitenden Gehölzbestandes im Nordwesten des Plangebietes ist durch Auszäunung zu sichern.
  - Umgang mit Mutterboden**  
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenanlagerung enthält DIN 18915.
  - Umgang mit Bodenaushub**  
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
  - Gewässerkreuzung mit Brücken und Überfahrten**  
Für die Vorhaben ist gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.
  - Gewässerkreuzung mit Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Für die Gewässerkreuzung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.
  - Dauerhafte Hausdrainagen, Baudrainagewasser**  
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.  
Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
  - Externe Ausgleichsmaßnahmen**  
Das errechnete Kompensationsdefizit von 61.741 Punkten gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan ist über das Okkonto der Gemeinde Roetgen extern auszugleichen.  
Es wird den Maßnahmen Fichtenforst AJ42 / AJ43 (WO 9; Abteilung 71) und AJ42A (W 17; Abteilung 42) in Roetgen zugeordnet.

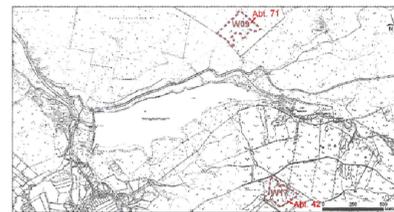


Abbildung 1: Lage der Maßnahmenflächen

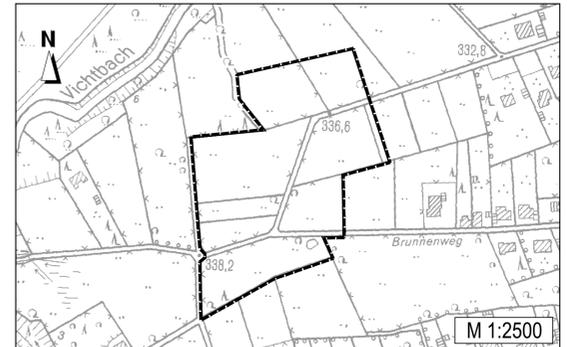


# Gemeinde Roetgen

## Bebauungsplan Nr. 33

### - Entwurf -

### "Hahnbruch / Brunnenweg"



### Gemarkung Rott

### Flur 4

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Grünflächen		
WR1 - WR 4	Reine Wohngebiete	Private Grünflächen	
Maß der baulichen Nutzung		Parkanlage, Hausgärten	
30° - 45°	Dachneigung	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
FH <sub>max</sub>	Firsthöhe	Wasserflächen	
GR	Grundfläche	2 Wohnheiten je Gebäude	
2 Wo	2 Wohneinheiten je Gebäude	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
OK	Oberkante	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	
	Baugrenze	Sonstige Planzeichen	
	Offene Bauweise	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Einzelhaus	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Doppelhaus	Flächen für genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer Grundfläche von max. 15 m <sup>2</sup>	
	Satteldach	Bestandshöhen	
Verkehrsflächen			
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaft)		

Verfahren	Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am .....	Der Bebauungsplan hat als Vorentwurf mit der Begründung gemäß § 2 (1) V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom ..... bis ..... um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.	Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom ..... bis ..... um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.	Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung vom ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.
RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 01.01.2019, in der derzeit gültigen Fassung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29.11.2016, in der derzeit gültigen Fassung	Roetgen, den .....	Roetgen, den .....	Roetgen, den .....	Roetgen, den .....	Roetgen, den .....	
	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister