

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen

- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

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

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

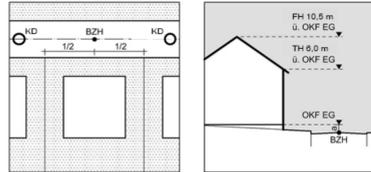
2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt. Bezugshöhe (BZH) der Höhenfestsetzungen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die mittig vor dem Grundstück liegende Schwervfelder Straße. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckel- höhen (KD) zu ermitteln. Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Ober- kante Fertigfußboden Erdgeschoss. (Siehe Abb. 1 und 2)

2.2 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. (Siehe Abb. 2)

Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

2.3 Die maximale Höhe (a) der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beträgt 0,5 m über BZH.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m über OKF EG.
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m über OKF EG.



3. Höhen der Geländeoberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche den baulichen Anlagen, der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt maximal 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

3.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den mit 'Vorgarten' gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bereich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Standorte für Abfallbehälter sind zulässig, wenn sie eingegrünt oder eingehaust werden.

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; § 21a BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten möglich.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 3 Stück gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind einreihige Heckenpflanzungen, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind dreireihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Kronentraufbereich von Bäumen, die innerhalb der Flurstücke der Gemeinde Roetgen stehen und das Allgemeine Wohngebiet überragen, sind Oberflächenbefestigungen innerhalb der privaten Fläche wasserdurchlässig auszuführen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

1. Dachgestaltung

1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

1.2 Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 0 - 45° zulässig.

1.3 Für geneigte Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

1.4 Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind ebenfalls unzulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 40% der Trauflänge der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. (Siehe Abb. 3)

2.2 Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von der Trauf- und Firstlinie mindestens 1,00 m Abstand einhalten. (Siehe Abb. 3 und 4)

2.3 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind generell zulässig.

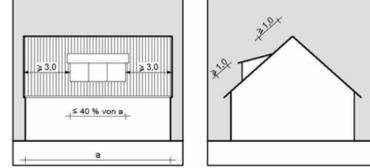


Abb. 3

Abb. 4

3. Gestaltung der Freiflächen

3.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 60 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Steinschüttungen und sonstige wassergebundene Decken sind nur im Bereich von Zufahrten oder Stellplätzen zulässig.

3.2 Einfriedungen

Parallel zu den Heckenpflanzungen gemäß A 7. dürfen transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80% errichtet werden, die die Endhöhe der Hecken nicht überragen dürfen. Einfriedungen zwischen dem Vorgartenbereich und der Schwervfelder Straße sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken dürfen mit transparenten Zäunen gemäß Absatz 1 kombiniert werden.

3.3 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern, zum Ausgleich von Geländehöhenunterschieden innerhalb der Grundstücke oder zwischen den Grundstücken, dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Anstelle von Stützmauern sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:3 zulässig.

4. Abfallbehälter

Abfallbehälter innerhalb der Vorgartenbereiche sind derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind. Alternativ sind die Abfallbehälter einzuhausen.

C HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

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 Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Hausdrainagen

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

5. Thermische Anlagen

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Baugrund

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserhältnisse geplant werden.

7. Waldabstand

Für die südwestlich gelegene überbaubare Fläche, die in einem geringeren Abstand als 35,00 m vom angrenzenden Waldrand liegt, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht der zukünftigen Grundstückseigentümer bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung des zukünftigen Grundstückbesitzers grundbuchrechtlich geregelt.

8. Beleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass für Außenbeleuchtungen die Verwendung von für nachaktive Tiere unauffälligen (auch Insekten schonenden), umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich vorzuziehen sind. Lichtquellen sollen im Außenbereich zudem generell nach oben hin abgeschirmt werden. Außerdem kann die Störwirkung von Licht durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden. Insbesondere soll keine Beleuchtung in Richtung des Waldrandes erfolgen, um hier vorkommende Arten zu schützen.

D PFLANZLISTE

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 - 80 cm

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	max. zulässige Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 der BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
OKF EG +0,5	max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Metern über Bezugspunkt
TH 6,00	max. Höhe der Traufe in Metern über OKF EG
FH 10,50	max. Höhe des Firstes in Metern über OKF EG

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22, 23 der BauNVO)

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Einfahrtbereich
--	-----------------

Maßnahmen und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

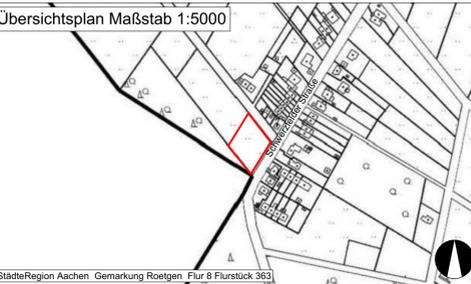
	Vorgartenbereich innerhalb des WA
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

A / B	Kennbuchstaben gemäß textlicher Festsetzungen A 7.
SD	zulässige Dachform Satteldach
Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Firstlinie
	Vorschlag Parzellierung

Bestand

	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand
	Flurstücksnummern
	Geländehöhen (Höhe ü. NHN)



GEMEINDE ROETGEN Bebauungsplan Nr. 9

- 10. Änderung -

- Vorentwurf -

Maßstab 1:500

12. März 2020

RAUMPLAN AACHEN

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Roetgen, den

BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
In gleicher Sitzung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Roetgen, den

BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung vom diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Roetgen, den

BÜRGERMEISTER

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Roetgen, den

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom bis um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Roetgen, den

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 219b), in Kraft getreten am 15.04.2020.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV NRW 2018 S. 759)

Dieser Plan besteht aus:

1. Zeichnerische Darstellung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Artenschutzprüfung