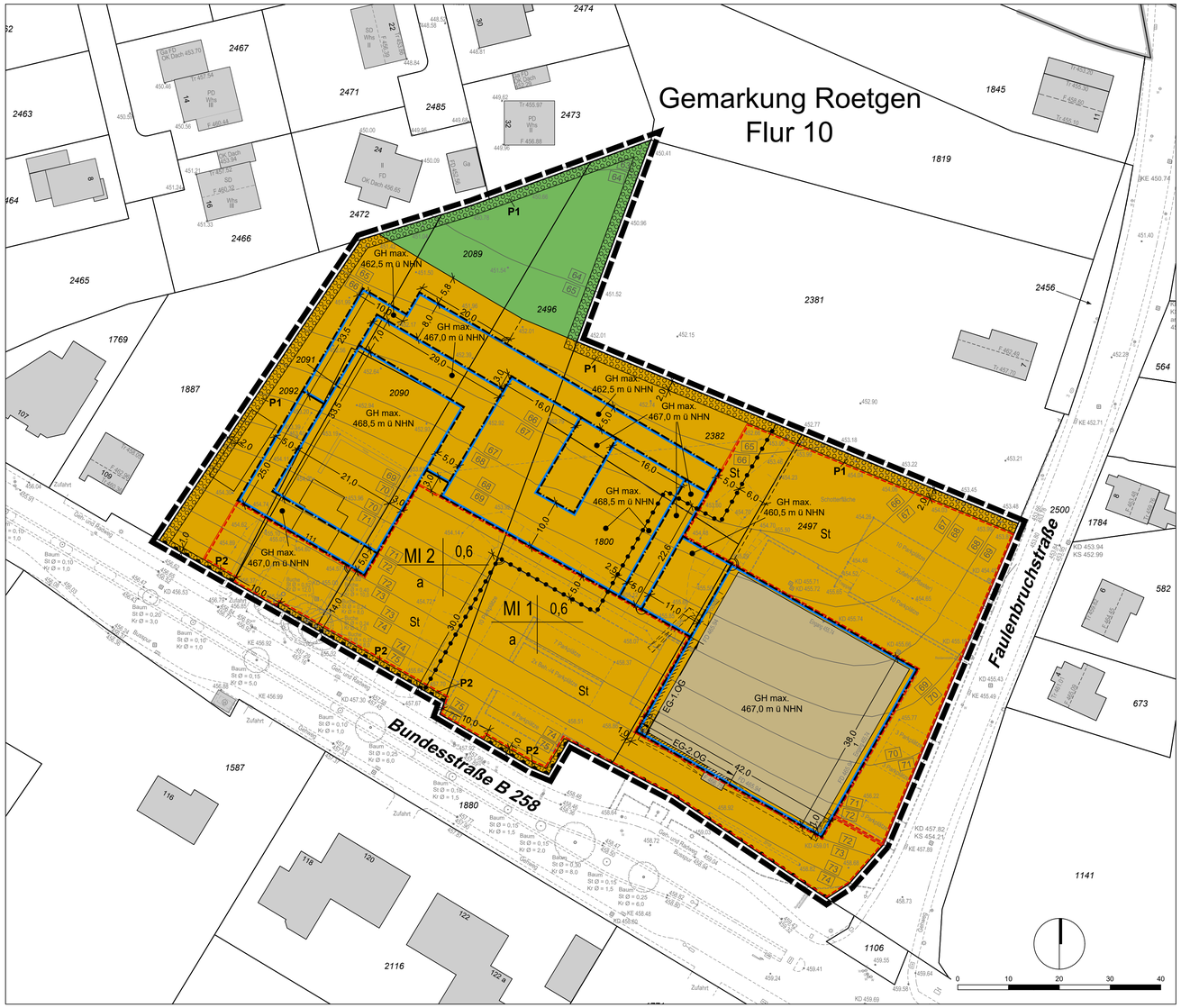


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

1.1 Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt.

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

1.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ist gemäß. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im MI 2 unzulässig. Im MI 1 ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung oberhalb des Untergeschosses unzulässig.

Ferner ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) im MI 2 sowie innerhalb des MI 1 oberhalb des Untergeschosses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Im MI 1 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.5 Innerhalb der Mischgebiete ist gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss unzulässig.

1.6 Im MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.2 Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser, Lichtkuppeln oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 2,5 m auf maximal 20% der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gegenüber den als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Überdachungen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und maximal auf ⅓ der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden.

5. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind in allen Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

7.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind für das jeweils benannte Geschoss zu öffnende Fenster von zum Nachtzeitraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

7.3 Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 7.1 bis 7.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Heckenpflanzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Einfriedung - Hecken (P1)
Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P1) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens zweizeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität: Strauch 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm.

8.2 Einfriedung - Hecken (P2)
Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P2) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität: Strauch 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 30-50 cm.

8.3 Tiefgaragenbegrünung
Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Werbeanlagen
9.1 Befinden sich mehrere Betriebsstätten innerhalb eines Gebäudes oder auf einem Grundstück sind Werbeanlagen an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum zu bündeln und auf einem Gesamtschild unterzubringen. An den Gebäuden müssen Werbeanlagen nicht gebündelt sein, Werbeanlagen für einzelne Betriebsstätten sind zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

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

Textliche Hinweise:

1. **Artenschutz**
Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.
Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrämungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.
Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabbrüchen, so sind diese Gebäude im Vorfeld durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, um eine Nutzung als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und / oder Fledermäusen ausschließen zu können.

2. **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. **Kampfmittel**
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. **Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

5. **Baugrund / Erdbebengefährdung**
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse „Stadt Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R" zuzuordnen. Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 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 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

Gemeinde Roetgen

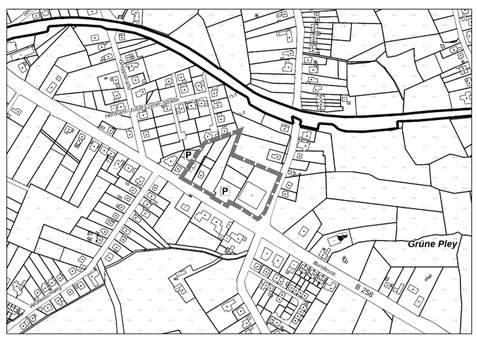
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"Vennhof "

. AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : ROETGEN
FLUR : 10

Maßstab 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Stand: 04.02.2021

BESTAND

- Wohngebäude mit Hausnummer, tlw. mit Trauf- und Firsthöhe
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Bordstein, Fahrbahnrand
- Böschung
- 457.90 Geländehöhe in m ü NHN
- Kanaldeckel
- Baum mit Stamm- und Kronendurchmesser
- Gulli

PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,6 Grundflächenzahl GRZ
   - GH max. 460,0 m ü NHN — Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (m) über NormalHöhenNull (NHN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - a Abweichende Bauweise
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen
   - Private Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
   - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - 70 / 72 / 71 — Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109-2018
   - EG-1.OG — Nicht öffenbare Fenster mit Angabe des jeweils betreffenden Geschosses, siehe textl. Festsetzung 7.1

VERFAHREN

STÄDTBAULICHE PLANUNG

Haan, den

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Kooperative Stadt- und Raumentwicklung GmbH
Dr. Franzisca Roth und Ralf Bernhardt, Geschäftsführer
Fon: +49 2129 / 588 209 – 0 Fax: - 10
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage 2020) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

Aachen, den

ÖbVI B. Steffens
Eupener Str. 4, 52066 Aachen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Roetgen, den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Dieser Plan wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... bekanntgemacht worden.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom ..... rechtskräftig.

Roetgen, den

Der Bürgermeister