



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO)**
  - Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt.
  - Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.
  - Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungstätigkeiten 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 (Vergnügungstätigkeiten) im MI 2 sowie innerhalb des MI 1 oberhalb des Untergeschosses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Im MI 1 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
- Innerhalb der Mischgebiete ist gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss unzulässig.
- Im MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

- Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
  - 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, technische Anlagen zur Energiegewinnung etc.) bis zu 2,5 m auf maximal 20% der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2.

- 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.

- 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 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden.

- Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
  - Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen (St) zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Tiefgaragen sind in allen Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 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.

- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Auf Dächern von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse sind auf einem Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie umzusetzen. Abweichend kann der ermittelte Flächenanteil von 50 % auch auf anderen Dachflächen, z.B. auf Garagen, Carports, Vordächern oder an Fassaden umgesetzt werden, sofern dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist.

- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Passive Schallschutzmaßnahmen**

  - 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 Nachberraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

- 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).

- Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 8.1 bis 8.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Heckenpflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Einfriedung - Hecken (P1)**

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotflächen (P1) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form eines freiwachsenden Gehölzstreifens anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. eine Pflanze gemäß der Pflanzvorschlagsliste 1 vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm.
  - Einfriedung - Hecken (P2)**

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotflächen (P2) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens einseitigen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Solfern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und notwendige Wegflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

- Begrünung von Stellplätzen**

Innerhalb der mit St festgesetzten Fläche sind mind. 6 Laubbäume gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe.

- Begrünung der privaten Grünfläche**

Die private Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzerhalt**

Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

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

- Werbeanlagen
- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind in den festgesetzten Mischgebieten unzulässig.
- 10.2 Angestrahlte Werbeanlagen sind mit Ausnahme von weißem oder gelbem Licht unzulässig. Die Strahler müssen sich unterordnen.
- 10.3 Je Betriebsstätte sind eine Werbeanlage am Gebäude je Gebäudeseite und eine Werbeanlage an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum zulässig.
- 10.4 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.
- 10.5 Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig bis zu einer anteiligen Größe an der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäudeseite von 6 %. Die Summe der Ansichtsbreite der Werbeanlage je Gebäudeseite darf 30 % der Ansichtsbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 10.6 Das Versehen von Markisen, Sonnenschutzvorrichtungen und Vordächern mit Schriftzügen aus Buchstaben und Warenzeichen, Sinnbildern oder ähnlichem ist im Erdgeschoss zulässig.
- 10.7 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 m und eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Im Ganzen darf die Ansichtsbreite der Werbeanlage 6 m nicht überschreiten.

#### Nachrichtliche Übernahmen:

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

#### Textliche Hinweise:

- Artenschutz**

Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbesetzungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 10. eines Jahres bis einschließlich 29.02.02. des Folgejahres zu erfolgen. Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrämnungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begelung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbleibende gem. § 44 NatSchG auszuschließen. Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabrüchen, 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.

- Ausgleichsmaßnahmen**

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 40.692 Wertpunkten wird erstens über das ÖkoKonto Nest-0-Holzmillheim im Kreis Euskirchen ausgeglichen. Es wird als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung und Erhalt von artreichem Grünland mit der Lage Gemeinde Nettersheim, Gemarkung Holzmillheim, Flur 2, Flurstücke 110 und 222 sowie Flur 4, Flurstücke 4 teilweise und 6 teilweise dem Plangebiet zugeordnet. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist ein Monitoring der umweltrelevanten Festsetzungen im Plangebiet (gemäß Umweltbericht Abschnitt 6.3) in einem 5-Jahres-Intervall durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist jeweils ein Ergebnisbericht vorzulegen.

- Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zährnhofstr. 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.

- Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte durch die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - empfohlen.

- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird in diesem Fall auf das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.

- Es ist auch nach einer Untersuchung auf Kampfmittel nicht abschließend auszuschließen, dass Kampfmittel noch 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.

- 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 Baumat der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

- Baugrund / Erdbenegefährdung**

Das Plangebiet ist der Erdbenegefährdung / geologischen Untergrundklasse „Stadt Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R“ zuzuordnen. Aufgrund des Bodenbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

- Schutz vor Einbrüchen**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Türen und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen sind verfügbar unter Tel.: 0241/9577-34401 oder per E-Mail: kr-4p-o.aachen@polizei.nrw.de

#### 8. Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 - Sträucher	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelrösche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartleigeln
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzvorschlagsliste 2 - Hecken	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Pflanzvorschlagsliste 3 - Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Melibeeere
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum

### BESTAND

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

### PLANZEICHENVERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl GRZ
  - GH max. 468,5 m ü NNH Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (m) über NormalHöhenNull (NNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - Private Grünflächen
- 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
  - Zu erhaltender Baum

- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
  - Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109-2018
  - Nicht öffnende Fenster mit Angabe des jeweils betreffenden Geschosses, siehe textl. Festsetzung 7.1

### VERFAHREN

STÄDTBAULICHE PLANUNG	GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Haan, den	Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, die Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage 2020) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.	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.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom ... bis zum ... stattgefunden.	Dieser Plan wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt 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.	Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am ... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde mit ... rechtskräftig.
Aachen, den	ÖvVI B. Steffens Eupener Str. 4, 52066 Aachen	Der Bürgermeister	Roetgen, den	Roetgen, den	Roetgen, den	Roetgen, den	Roetgen, den

### 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 9 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

**Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

# Gemeinde Roetgen

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "Vennhof"

**GEMARKUNG : ROETGEN**  
**FLUR : 10**

**AUSFERTIGUNG**  
**Maßstab 1 : 500**

### ÜBERSICHTSPLAN



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW