

**GEMEINDE ROETGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 35  
- ORTSKERN -**

**BEGRÜNDUNG**

**Vorentwurf**

**20. Juni 2022**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35 ,ORTSKERN‘**

### **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

#### **1. Vorgaben**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Bestehende Situation
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Bestehendes Planungsrecht

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Planungsziel und Gesamtkonzept

#### **3. Begründung der Planinhalte**

- 3.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
  - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1.3 Größe der Baugrundstücke
  - 3.1.4 Höhen der Geländeoberflächen
  - 3.1.5 Höchstzahl der Wohnungen
  - 3.1.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.1.7 Garagen und Stellplätze
  - 3.1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 3.1.9 Grünflächen
  - 3.1.10 Bestandsschutz
- 3.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Wasser- und Bodenschutz
- 3.5 Artenschutz und biologische Vielfalt

#### **4. Sonstige Hinweise**

#### **5. Bodenordnung**

#### **6. Flächenbilanz**

### **B UMWELTBERICHT**

*(wird im weiteren Verfahren erstellt)*

## **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **1. Vorgaben**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 umfasst Flächen entlang der Haupt- und der Rosentalstraße im Ortszentrum der Gemeinde Roetgen und hat eine Größe von insgesamt ca. 19,4 ha. Das Plangebiet orientiert sich an der im Gestaltgutachten ermittelten Abgrenzung des Ortskerns, erweitert um den Bereich der nordöstlich angrenzenden Hauptstraße, welcher im Gestaltgutachten dem Abschnitt „Nördlicher Ortseingang“ zugeordnet wird. Der Abschnitt entlang der Hauptstraße erstreckt sich von der Einmündung des Rommelweges in die Hauptstraße im Norden bis zur Einmündung der Mittelstraße in die Hauptstraße im Süden. Im Osten werden Teilflächen des Friedhofs und Flurstücke bis zur westlichen Grenze der Grundstücke an der Faulenbruchstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Der Abschnitt entlang der Rosentalstraße grenzt im Westen an das Baugebiet ‚Im Rummel‘ und endet im Osten mit der Einmündung in die Hauptstraße.

Solitärbauten mit öffentlichkeitswirksamem Nutzungszweck, für die in den vergangenen Jahren eigene Planverfahren durchgeführt wurden (Einzelhandelsstandort an der Rosentalstraße, Kloster/Schule an der Kreuzung Haupt-/Jennepeterstraße) wurden aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs herausgenommen.

Der Rechtsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereiches auf die Teilbereiche ‚Nord‘ und ‚Süd‘ aufgeteilt. Der Teilbereich Nord umfasst die Rosentalstraße und den nördlichen Abschnitt der Hauptstraße zwischen Markt und Einmündung des Rommelweges. Der Teilbereich Süd umfasst den Abschnitt der Hauptstraße zwischen Markt und Einmündung der Mittelstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Rechtsplan im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

#### **1.2 Bestehende Situation**

Die Rosentalstraße ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (z.T. mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss) in offener Bauweise geprägt. Im letzten Abschnitt vor Einmündung in die Hauptstraße geht die Bebauung auf der Nordseite in eine geschlossene Bauweise über. Es existieren insbesondere im westlichen Abschnitt keine einheitlichen Baufluchten, die Vorgärten der Einfamilienhäuser sind überwiegend begrünt, vor den Mehrfamilienhäusern sind i.d.R. Stellplätze angeordnet. Der westliche Abschnitt des Plangebietes ist u.a. durch den Einzelhandelsstandort geprägt. Unmittelbar westlich des Einzelhandelsstandortes befindet sich die Zufahrt zur rückwärtig gelegenen Sporthalle des TV Roetgen. Die Rosentalstraße verläuft innerhalb des Plangebietes in einem großen Bogen und ermöglicht dadurch unterschiedliche Sichtbeziehungen in den Siedlungsraum. An der Einmündung der Rosental- in die Hauptstraße bietet sich eine Blick-

achse über den gegenüber liegenden Marktplatz auf den angrenzenden Grünbereich des katholischen Friedhofs.

Die Hauptstraße nördlich des Marktplatzes wird von überwiegend zweigeschossigen freistehenden Gebäuden geprägt. Hier liegen unterschiedliche Bautypologien in Form von Ein- und auch Mehrfamilienhäusern, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Gewerbebetrieben vor. Einige ortsbildprägende Gebäude insbesondere Langhäuser oder Hofanlagen stehen unter Denkmalschutz. Die Bebauung begrenzt insbesondere im südlichen Abschnitt den Straßenraum mit einem geringen Abstand, häufig sind auch grundstücksbegrenzende Hecken, Mauern und Zäune in unterschiedlicher Höhe anzutreffen. Der leicht geschwungene Straßenverlauf ermöglicht unterschiedliche und abwechslungsreiche Blickbeziehungen in den Freiraum und Richtung Marktplatz und Kirche. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird im Bereich der Einmündung der Faulenbruchstraße durch das Ensemble mit der alten Grundschule und der denkmalgeschützten Marienkapelle bestimmt.

Der Bereich der Hauptstraße zwischen Rosental- und Jennepeterstraße ist durch größere Gebäude (öffentliche Einrichtungen, Kirche) mit zurückspringenden Straßenfronten geprägt. Daran angrenzend sind zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser anzutreffen. Im Einmündungsbereich der Rosentalstraße sowie zwischen Rathaus und Kirche befinden sich gestaltete Platzsituationen, die die ursprüngliche Funktion als Ortszentrum unterstreichen. Südlich der Einmündung der Jennepeterstraße nimmt auf der östlichen Seite der Hauptstraße der Anteil von Wohngebäuden zu.

Für weite Teile der Straßen im Plangebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Über die Rosentalstraße und die Jennepeterstraße ist das Ortszentrum an die Bundesstraße B 258 angebunden. Über diese sind die Nachbarkommunen sowie in etwa 10 km Entfernung (Luftlinie) über die Anschlussstelle Aachen-Lichtenbusch das Autobahnkreuz Aachen zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über Haltestellen im Bereich Rathaus/Kirche sowie am Kloster an der Jennepeterstraße. Hier sind die zwischen Aachen und der Nordeifel verkehrenden Buslinien sowie der den Ortsteil Roetgen anbindende Ortsbus zu erreichen. Darüber hinaus stehen hier Buslinien zur Verfügung, die über Rott und Venwegen die Stadt Stolberg sowie den Aachener Stadtteil Walheim anbinden. Diese können ebenfalls durch eine Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Rommelweg an der östlichen Grenze des Plangebiets erreicht werden.

### **1.3 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Entsprechend wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung vorgenommen und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zur Sicherung der

städtebaulichen Ordnung während des Bauleitplanverfahrens zeitgleich eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wird momentan ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Ergebnisse aus diesem Konzept sollen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

#### **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

##### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Hauptstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Durch den nordöstlichen Bereich verläuft symbolhaft eine Ortsumgehung der B 258 als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung.

In der textlichen Darstellung für den Teilabschnitt Aachen (Stand November 2014) ist für Roetgen als Regionales ASB-Ziel vorgegeben, dass "bei der weiteren Stadtentwicklung im Zuge der Bauleitplanung die für die Ortslage charakteristische Struktur des Siedlungsgefüges (aufgelockert bebautes Straßennetz mit weiträumig eingefassten Grünbereichen) zu erhalten" ist.

##### *Flächennutzungsplan*

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist im Plangebiet überwiegend Gemischte Baufläche dargestellt. Die Haupt- sowie die Rosentalstraße sind als Straßen dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb des dargestellten Siedlungsschwerpunkts. Lediglich Teilbereiche zwischen den Kreuzungen Faulenbruchstraße und Rommelweg sowie südlich der Jenneperstraße liegen außerhalb des Siedlungsschwerpunkts.

Südlich des Kreuzungsbereichs grenzen beidseits der Hauptstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechenden symbolhaften Zweckbestimmungen an. Im Nordosten des Plangebiets sind im Bereich der alten Schule mit den Symbolen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindergarten zwei weitere Gemeinbedarfsanlagen ohne flächige Ausweisungen dargestellt. Der angrenzende Spielplatz liegt innerhalb einer Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Die Darstellung umfasst auch die angrenzende Marienkapelle sowie ein Naturdenkmal.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich elf Baudenkmäler, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

##### *Bebauungspläne*

Das Plangebiet wird von folgenden Bebauungsplänen und der Innenbereichssatzung überlagert:

- Bebauungsplan Nr. 3, rechtskräftig seit April 1978

- Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung, rechtskräftig seit Dezember 2000
- Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, 'Ofenhalle', rechtskräftig seit Juli 2016
- Bebauungsplan Nr. 11, rechtskräftig seit Mai 1984
- Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, rechtskräftig seit Januar 1991
- Bebauungsplan Nr. 21, 'Lammerskreuzstraße', rechtskräftig seit Dezember 2004
- Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 2007
- Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen, rechtskräftig seit November 2006

### Bebauungsplan Nr. 3

Der Stammbebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Rosental-, Haupt, Jenneper- und Bundesstraße zu steuern. Der Plan wurde in diversen Verfahren geändert oder durch Neuaufstellungen überplant, sodass rechtskräftige Festsetzungen des Ursprungsplans nur noch für eine kleinere Verkehrsfläche im Bereich der Kreuzung Rosental-/Hauptstraße gelten.

Durch die 6. Änderung wurden die Teile südlich der Rosentalstraße und westlich der Hauptstraße umfassend überplant. In dieser wurden die öffentlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Grundschule, Gemeindesporthalle, Rathaus, östlich an den Sportplatz grenzende Flächen und die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus) als Kerngebiete überlagert mit Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0, die Anzahl der Vollgeschosse 3. Als Art und Maß der baulichen Nutzungen der übrigen Flächen wurde entlang der Hauptstraße (und für das Tennisheim am Wericq-Platz) ein Kerngebiet (GRZ 1,0, GFZ variierend zwischen 1,2 und 2,0, Anzahl der Vollgeschosse südlich der Schule 3, im weiteren Verlauf entlang der Hauptstraße 2 und im rückwärtigen Bereich 1) sowie entlang der Rosental- und der Jenneperstraße ein Mischgebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,8) festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Wohnungen jeder Art sind im Kerngebiet allgemein zulässig, im Mischgebiet sind zusätzlich Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf die bestehenden Gebäude, innerhalb der Kerngebiete überwiegend die gesamten Baugebiete sowie entlang der Rosental- und der Jenneperstraße 25 m breite Streifen entlang der Verkehrsflächen. Neben den umgebenden Straßen sind die Zufahrt zum Wericq-Platz, der Parkplatz südlich des Rathauses sowie die südliche Zufahrt zum Sportplatz als Verkehrsflächen, z.T. mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz, festgesetzt.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden die – ursprünglich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten – östlich an den Sportplatz grenzenden Flächen in das Kerngebiet überführt. GRZ und GFZ wurden mit 1,0, die Anzahl der Vollgeschosse mit 1

festgesetzt.

#### Bebauungsplan Nr. 11

Mit dem Stammbebauungsplan wurde der Bereich südlich der Rosentalstraße mit den Gebäuden mit den Hausnummern 30 bis 46 inkl. der rückwärtig gelegenen Flächen überplant. Prägend für diesen Bereich war eine ehemalige Fabrikhalle, die später als Einzelhandelsbetrieb genutzt wurde. Innerhalb des Plangebietes (Gebäude mit den Hausnummern 42 bis 46) wurde als Art und Maß der baulichen Nutzung straßenbegleitend ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für die Flächen westlich des Einzelhandelsbetriebes wurde im Zuge der 1. Änderung ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 und max. zwei Vollgeschossen entlang der Rosentalstraße bzw. einer GFZ von 0,5 und max. einem Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ebenfalls im Bereich der 1. Änderung liegt die Zufahrt der südlich gelegenen Sporthalle des TV Roetgen.

Der Einzelhandelsbetrieb wurde zwischenzeitlich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 überplant. Dieser liegt nicht innerhalb des Plangebietes.

#### Bebauungsplan Nr. 21

Im Stammbebauungsplan mit dem Geltungsbereich südlich der Lammerskreuzstraße ist innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind auch hier ausgeschlossen. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Kreuzung sind eine GFZ von 1,2 und zwei Vollgeschosse, im rückwärtigen Teil eine GFZ von 0,8 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, die überbaubare Grundstücksfläche umfasst – mit unterschiedlichen Abständen zu den Grenzen des Baugebietes – die gesamte Fläche. Entlang der Haupt- und der Greppstraße ist der Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.

Lediglich das Flurstück 2326, Flur 10, Gemarkung Roetgen, zwischen dem Einmündungsbereich der Lammerskreuzstraße und der Greppstraße in die Hauptstraße wird aus dem Bebauungsplan Nr. 21 in den Bebauungsplan Nr. 35 einbezogen.

#### *Innenbereichssatzung*

Die übrigen straßenbegleitenden Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung. In diesem Bereich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Stichstraßen zur Erschließung rückwärtiger Gebäude sowie eine Bebauung in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Roetgen zeichnet eine besondere Wohn- und Lebensqualität aus – resultierend aus der reizvollen landschaftlichen Lage im Übergangsbereich zum Deutsch-Belgischen Naturpark Eifel/Hohes Venn sowie zum Nationalpark Eifel und gleichzeitiger Nähe zum Oberzentrum Aachen. Die Ortsteile verzeichnen seit den 1970er Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg von insgesamt ca. 100 Einwohnern pro Jahr, der erst in den letzten Jahren etwas abflacht. Der erhebliche Zuzug hat positive und negative Seiten. Einerseits profitiert die Gemeinde von einer stabilen bzw. wachsenden Bevölkerung, andererseits droht durch ungesteuerte bauliche Tätigkeit der Verlust ländlich-dörflicher Identität hin zu einem austauschbaren vorstädtischen Siedlungsbild.

Die ortstypische Bauweise und Bauform ist grundsätzlich bis Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts ablesbar. Seit den 1950er Jahren dominieren ein zunehmendes Bedürfnis nach Individualisierung das Bauen mit einer großen Vielfalt, aber gleichzeitig auch Beliebigkeit in der Architektur. Die Gestalt der Neubauten folgt meistens nicht orts- oder regionaltypischen Vorbildern, sondern den Architekturmoden der verschiedenen Jahrzehnte oder den individuellen Vorstellungen der Bauherren und Architekten. In jüngster Zeit verstärkt der Abriss ortsbildprägender Bausubstanz zugunsten einer Neubebauung mit größerem Bauvolumen und unter Verlust der stadträumlichen Dorftypik die Befürchtung, dass die ortstypischen Siedlungsstrukturen und Bautypen zunehmend verloren gehen und der städtebauliche Rahmen durch austauschbare, vorstädtische Siedlungs- und Gestaltungsmuster geprägt wird. Das vor diesem Hintergrund erarbeitete Gestaltgutachten stellt im Ortsteil Roetgen eine dynamische Nachverdichtung der Baustruktur entlang des bestehenden Straßen- und Wegenetzes im 20. Jahrhundert fest. Erst in den 1980er Jahren wurde dieses grundlegende und strukturprägende Prinzip der kleinteiligen Nachverdichtung verlassen und ein erster grüner Binnenbereich mit Bebauung aufgefüllt. In der Zeit von 1994 bis 2014 folgten dann weitere Auffüllungen der ortskernnahen Binnenbereiche, mit dem berechtigten Ziel, einen Ort der kurzen Wege zu schaffen.

Aufgrund steigender Grundstückspreise sowie einer steigenden Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen und neuen Wohnmodellen wird die Ausnutzung der Grundstücke nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert. Dadurch verändert sich der städtebauliche Rahmen. Die festgesetzten Maximalwerte für die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baugebiete liegen deutlich über den tatsächlich realisierten Baudichten. Die Bauordnung lässt bei zwei Vollgeschossen ohne Höhenbeschränkung Gebäude zu, die optisch drei- bis viergeschossig erscheinen. Freie Restflächen dienen in erheblichem Umfang zur Befriedigung der Mindestanforderungen der Bauordnung (erforderlicher Stellplatz- und Spielflächennachweis). Notwendige Grünflächen im Gemeinschaftseigentum werden so pflegeleicht wie möglich gestaltet.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB zur Erhaltung des vorhande-

nen Ortsteils sowie zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **2.2 Planungsziel und Gesamtkonzept**

Das ursprüngliche Ortszentrum Roetgens liegt im Bereich der Haupt- und Rosentalstraße. Der klassische Ortskern, in dem sich Handel-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen konzentrieren und der den prägenden Teil des öffentlichen Lebens eines Ortes aufnimmt, ist in dieser Form nur noch bedingt vorhanden. Insbesondere ein maßgeblicher Teil des Einzelhandelsangebotes befindet sich heute westlich des ursprünglichen Ortskerns an der Bundesstraße. Im näheren Umfeld von Rathaus und Marktplatz stehen im Gegensatz dazu großräumige Freiflächen und Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung. Diese ziehen die Bevölkerung in die Ortsmitte, da sie durch die Nutzung für z.B. öffentliche und sportliche Veranstaltungen Grundlage für das soziale und kulturelle Leben und damit die Ortsgemeinschaft darstellen. Der verbliebene Einzelhandel und vorhandene Gastronomiebetriebe erreichen dieses Ziel nur bedingt. Die aktuelle Entwicklung im Ortszentrum durch größere (z.B. Aufgabe des Sparkassengebäudes und die damit verbundenen Neubaumaßnahmen) aber auch kleinere Bauvorhaben gibt den Anlass, die künftige städtebauliche Entwicklung stärker an ortstypischen Siedlungsstrukturen zu orientieren, um dem Bedeutungsverlust entgegenzuwirken und um das baukulturelle Erbe des Siedlungskerns nachhaltig zu sichern.

Vor diesem Hintergrund ist eine städtebauliche Steuerung erforderlich, um nicht die ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Strukturen zu überformen und somit den über Jahrhunderte in einem ganz eigenen Wirkungsgefüge entstandenen Charakter des Ortes zu verlieren. Dazu wurde das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen University beauftragt, ortsbildprägende Gestaltungsparameter für die Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte zu analysieren und zu bewerten. Das 2017 fertiggestellte Gestaltgutachten stellt die besondere Bedeutung und die Wechselwirkungen von Architektur, Städtebau und Freiraum für die Qualität der regionalen Baukultur dar.

Auf Basis des Gestaltgutachtens soll für die weiteren Entwicklungsmaßnahmen ein Rahmen gesetzt werden, der die Kontinuität der bisherigen historischen Entwicklung auch unter zeitgemäßen Anforderungen gewährleistet.

Damit soll die zentrale Versorgungs- und Wohnfunktion des Ortskerns gestärkt und das ortstypische Bauen gefördert werden. Des Weiteren sollen die ortsbildprägenden Gebäude und Gebäudeanordnungen soweit wie möglich gesichert werden. Eine weitere wichtige Voraussetzung für den Erhalt des Ortsbildes ist die weitestgehende Sicherung des Gehölz- und Baumbestandes.

Des Weiteren soll zur Sicherung des Baumbestandes, zur Naherholung und zur besseren Erreichbarkeit des Ortskerns das Fußwegenetz insbesondere östlich des Sportplatzes optimiert werden.

Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wird für den Ortskern der Gemeinde Roetgen ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Damit soll der Ortskern gestärkt und seine Attraktivität erhöht werden. Zentrales Element der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes ist die Beteiligung und Mitwirkung der Bürger. Die Erkenntnisse sollen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden und entsprechende Festsetzungen begründen.

### **3. Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Gliederung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 folgt dem Prinzip der zunehmenden Zentralität und Öffentlichkeit der Nutzungen Richtung Ortskern. Im Gegenzug soll die Möglichkeit der Wohnnutzung gegenüber dem heutigen Planungsstand erhöht werden. So werden im Norden und im Süden der Hauptstraße entsprechend des heutigen Bestandes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zusätzliche Allgemeine Wohngebiete sind nördlich des Marktes östlich der Hauptstraße vorgesehen. Im westlichen Abschnitt der Rosentalstraße werden ebenfalls Allgemeine Wohngebiete normiert. Der zentrale Bereich wird dominiert von Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen entsprechend des heutigen Bestandes. Diese Flächen werden durch insgesamt vier Kerngebiete ergänzt. Drei dieser Kerngebiete grenzen unmittelbar an den Markt, der vierte Bereich liegt westlich der Hauptstraße zwischen Schule und Rathaus. Die übrigen Baugebiete bilden den Übergang zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und dem zentralen Bereich und werden als Mischgebiete festgesetzt. Insbesondere die im Ursprungsplan zwischen Rathaus und Feuerwehrezufahrt gelegenen Kerngebiete werden zugunsten von Mischgebieten aufgegeben, um damit die Hierarchie innerhalb des Ortskerns abzubilden und um weitergehende Wohnnutzungen insbesondere im Bereich des ehemaligen Sparkassengebäudes zu ermöglichen. Die hier vorhandenen Nutzungen sind insgesamt ebenso in Mischgebieten zulässig. Das Mischgebiet südlich des Rathauses wird mit seinen überbaubaren Flächen unmittelbar an die Flächen für den Gemeinbedarf herangerückt. Voraussetzung ist, dass die Parkplatzzufahrt auf die Südseite dieses Baugebietes verlegt wird. Damit wird eine eindeutige räumliche Begrenzung des städtischen Raumes geschaffen.

Im Bereich südlich der Rosentalstraße werden bisher als Mischgebiete festgesetzte Bereiche zukünftig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob damit Konflikte mit der Parkplatznutzung des Einzelhandelsbetriebes vorbereitet werden. Die heutigen Nutzungen der als Allgemeine Wohngebiete

festgesetzten Baugebiete entsprechen dem Nutzungskatalog dieser Nutzungsart. Der Bereich zwischen Markt und Einmündung der Faulenbruchstraße wird bis auf Baugebiete, die unmittelbar an den Markt grenzen, ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, hier qualitativ hochwertige Baugebiete zu schaffen. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen und Ferienhäusern, Gartenbetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Bezüglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden sowohl Ferienwohnungen als auch einzelne Ferienhäuser, die jeweils von einer Familie genutzt werden können, nicht ausgeschlossen. Insgesamt werden durch den Ausschluss mögliche Störungen vorsorglich vermieden.

Innerhalb der Mischgebiete werden die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht dem angestrebten Charakter des Standortes entsprechen würden. Innerhalb der Kerngebiete werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenfalls aus dem vorgenannten Grund nicht zugelassen. Um die Wohnnutzung zu unterstützen, werden in den Kerngebieten innerhalb der Obergeschosse nur Wohnungen zugelassen.

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Bebauungsplangebietes differenziert festgesetzt. Die zukünftigen Festsetzungen orientieren sich einerseits am Bestand, andererseits folgen die Festsetzungen wie die Art der baulichen Nutzung dem Prinzip der zunehmenden Zentralität. So werden für die Allgemeinen Wohngebiete im Westen, Nordosten und Süden des Plangebietes entsprechend dem Bestand vorrangig Grundflächenzahlen von 0,3 festgesetzt. Lediglich im Bereich der Sporthallenzufahrt wird die Grundflächenzahl aufgrund der bestehenden höheren Ausnutzung auf 0,4 erhöht. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete östlich der Hauptstraße wird aufgrund der zentralen Lage ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für die Mischgebiete im nördlichen Teilbereich wird eine einheitliche GRZ von 0,4 normiert. Damit wird für alle betroffenen Grundstücke eine ausreichende Bebaubarkeit sichergestellt. Um eine übermäßige Versiegelung dieser Grundstücke zu vermeiden und um Grünvernetzungen aufrechtzuerhalten bzw. zu fördern, werden die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % auf 25 % reduziert.

Im südlichen Teilbereich wird für die MI 4 und MI 5 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich einerseits am Bestand, berücksichtigt andererseits aber auch, dass im Stammbebauungsplan hier ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt wurde. Für die zentral gelegenen Kerngebiete gilt für die nördlich der Rosentalstraße/Hauptstraße gelegenen Gebiete eine GRZ von 0,6,

ansonsten wie im Stammbebauungsplan eine GRZ von 1,0. Mit der Festsetzung von 0,6 soll trotz der zentralen Lage eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden werden.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf werden die GRZ-Werte des Stammbebauungsplanes ebenfalls reduziert. Die festgesetzten Werte orientieren sich auch hier an dem Bestand und sollen eine zukünftige Verdichtung und Erhöhung der Versiegelung dieser Fläche vermeiden.

Entgegen dem Stammbebauungsplan wird generell auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die jeweilige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation der Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der GFZ-Ermittlung zu berücksichtigen sind. Insofern gehen in die GFZ-Berechnung nur diejenigen Geschossflächen ein, die innerhalb von Vollgeschossen liegen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die entlang der Verkehrsfläche liegen, werden bis auf das WA 3 an der Zufahrt zur Sporthalle zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Geschossigkeit ist im Bereich der gemischten Bauflächen zwingend einzuhalten, im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete als Höchstmaß. Die Zweigeschossigkeit entspricht der regionaltypischen Bauweise und hat gegenüber der Eingeschossigkeit den Vorteil, dass auf den Dachflächen keine überladen wirkenden Dachaufbauten notwendig werden. Die damit einhergehende ruhigere Dachlandschaft entspricht wiederum dem regionaltypischen Bauen. Zudem erlaubt die Zweigeschossigkeit dem zukünftigen Bauherrn eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und bietet aufgrund der Möglichkeit einer kompakteren Bauweise energetische Vorteile. Die zwingende Zweigeschossigkeit innerhalb der straßenbegleitenden Baugebiete dient der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes des zentralen Ortskernes.

Für straßenabgewandte überbaubare Flächen wird in den meisten Baugebieten lediglich ein Vollgeschoss zugelassen. Damit soll einerseits eine erdrückende Wirkung bei gegenüberliegenden Bestandsgebäuden vermieden werden. Andererseits soll ein abgestufter Übergang zum Freiraum geschaffen werden wie im Bereich nördlich des östlichen Abschnittes der Rosentalstraße. Im rückwärtigen Bereich zwischen Markt und Einmündung der Faulenbruchstraße werden aufgrund der zentralen Lage zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um gravierende Höhensprünge innerhalb der einzelnen Baugebiete und innerhalb des Ortskernes insgesamt zu vermeiden, werden zusätzlich zu der maximalen Zahl der Vollgeschosse Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an den Vollgeschossen und an der topographischen Lage der überbaubaren Flächen. So werden für die überbaubaren Flächen, die östlich des nördlichen Abschnittes der Hauptstraße liegen, aufgrund der vor-

handenen Böschung höhere Werte angesetzt. In den Bereichen, in denen eine zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, werden für die Traufhöhen Mindest- und Höchstwerte normiert. Damit sollen in diesen Bereichen erhebliche Höhenunterschiede vermieden werden.

Zusätzlich werden zu den Trauf- und Firsthöhen maximale Höhen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Auch hier werden die topographischen Unterschiede in den einzelnen Baugebieten berücksichtigt. Mit dieser Festsetzung sollen die Eingangssituationen so weit wie möglich angeglichen werden, um erhebliche Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden.

Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen und die Höhe der Oberkante Fertigfußboden beziehen sich jeweils auf die Höhe der Gradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche.

Die entsprechende Bezugshöhe ist durch die Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die höher gelegene Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen.

### **3.1.3 Größe der Baugrundstücke**

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dient dem Ziel, die ortstypischen großen Grundstücke insbesondere für Einfamilienhäuser beizubehalten um damit weiterhin eine hohe Durchgrünung des Ortsbildes sicherzustellen.

### **3.1.4 Höhen der Geländeoberflächen**

Um homogene Übergänge zwischen Verkehrsflächen und Gebäudezugängen und zwischen benachbarten Grundstücken herstellen zu können, darf die vorhandene Geländeoberfläche durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Gelände verändert werden. Die Veränderungen sind in der Baugenehmigung bzw. in der Bauanzeige nachzuweisen. Das zukünftige Gelände ist Grundlage für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit und der Abstandsflächen.

### **3.1.5 Höchstzahl der Wohnungen**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohnungen innerhalb der WA 1 bis WA 3 zukünftig je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung und dient dem Charakter aufgelockerter Wohngebiete. Durch die Festsetzung werden zukünftig erhöhte Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden. Zudem wird mit dieser Festsetzung gewährleistet, dass sich die Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke in den kleinteiligen Bestand einfügt. Der Hinweis, dass die Doppelhaushälfte dabei als separates Wohngebäude zu betrachten ist, dient als Klarstellung.

### **3.1.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Stammbebauungsplanes wurde durchgehend eine offene Bauweise normiert. Die Bauweise wird nunmehr innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 entsprechend der Lage und des jeweiligen Baugebietes differenziert festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sind entsprechend dem Bestand und der geplanten städtebaulichen Dichte nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die identische Festsetzung gilt aus dem gleichen Grund für die straßenbegleitenden Mischgebiete MI 2, 3 und 5 und für das Kerngebiet MK 3, das sich unmittelbar nordöstlich des Marktes anschließt.

Für die straßenabgewandten Baugebiete MI 1 und 4, für das MK 1 und für die Flächen für den Gemeinbedarf wird die Vorschrift des § 22 BauNVO in Anspruch genommen, dass die Bauweise festgesetzt werden kann und somit nicht zwingend festgesetzt werden muss. Für die rückwärtigen Bereiche, die nicht ortsbildprägend sind, gilt damit die Bauweise, die sich aus dem jeweiligen Bestand ergibt.

Die Tiefen der überbaubaren Flächen werden wie die Bauweise differenziert festgesetzt und orientieren sich jeweils an dem Bestand bzw. an den jeweiligen städtebaulichen Zielen. Vorrangig werden die überbaubaren Flächen in 3,00 m oder 5,00 m Abstand zu den Verkehrsflächen angeordnet. Von dieser Regelung wird abgewichen, wenn Gehölzstrukturen oder ortstypische Laubbäume erhalten werden sollen oder wenn durch die Aufweitung die besondere städtebauliche Lage betont werden soll. Eine derartige Situation ist z.B. die Aufweitung des WA 2 nördlich der Rosentalstraße als Einfahrt in den Ortskern oder das Zurückspringen der überbaubaren Flächen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Rathaus und Kirche.

Um eine massive ortsuntypische Bebauung im Bereich des Flurstückes 2326, Flur 10 zwischen den Einmündungen der Greppstraße und der Lammerskreuzstraße zu vermeiden, wird hier eine L-förmige zweiteilige, zweigeschossig überbaubare Fläche in einer Tiefe von 14,00 m festgesetzt. Diese Fläche wird durch eine Fläche, die eingeschossig überbaut werden kann, Richtung Osten ergänzt. Dadurch wird der Blick aus Richtung Norden durch das Gebäude gefangen und der Gebäudekopf zur Hauptstraße zurückhaltend ausgebildet. Der Baumbestand an der Westgrenze der Parzelle kann durch das Zurückrücken der überbaubaren Flächen komplett erhalten werden.

Um im Bereich des Marktes und der angrenzenden Rosentalstraße, im Straßenabschnitt zwischen Rathausvorplatz und Markt und im Bereich nördlich des Rathausvorplatzes eine enge Fassung der Plätze bzw. des Straßenraumes zu gewährleisten, werden hier die überbaubaren Flächen mit Baulinien entsprechend dem heutigen Bestand gefasst. Gemäß textlicher Festsetzung unter A 6. ist ein

Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß zulässig, weil damit das städtebauliche Ziel nicht in Frage gestellt wird und eventuelle Härtefälle aufgrund geringer Abweichungen vermieden werden.

Im Bereich südlich des Rathausvorplatzes werden die überbaubaren Flächen bis auf 3,00 m an die Fläche für den Gemeinbedarf herangezogen, um eine südliche raumbildende Kante sicherzustellen.

Zur Sicherung des kleinteiligen und ortstypischen Gebäudebestandes werden in den entsprechenden Abschnitten keine zusammenhängenden überbaubaren Flächen festgesetzt, sondern die überbaubaren Flächen teilweise entsprechend des heutigen Bestandes aufgeteilt und ausgewiesen. Damit wird auch der Erhalt der Gebäudeabstände und des vorhandenen Grünbestandes gewährleistet.

Um sicherzustellen, dass die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht mit Nebenanlagen überladen und übermäßig versiegelt werden, erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung, dass hier entsprechende Anlagen mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten und Fahrradstellplätzen, Böschungsmauern und sonstigen Einfriedungen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen sind.

### **3.1.7 Garagen und Stellplätze**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei gelten jedoch für die einzelnen Arten der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von der Anzahl der Nutzer unterschiedliche Festsetzungen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und in den straßenbegleitenden Mischgebieten MI 2, 3 und 5 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Verlängerungen der Baufenster zulässig. Garagen dürfen dabei nur einseitig an die Hauptgebäude angebaut werden. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass in den rückwärtigen Bereichen geparkt werden kann. Des Weiteren soll eine geschlossen wirkende Bebauung vermieden werden, die keine Blicke in die rückwärtigen Bereiche zulässt.

Ein weiterer Stellplatz wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb des MI 3 auf den Garagenzufahrten zugelassen. Aufgrund des Einzelhandels oder vorhandener Dienstleister sind innerhalb der MI 2 und MI 5 Stellplätze auch zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenverkehrsfläche zulässig.

Aufgrund der großen zusammenhängenden Flächen werden in den rückwärtigen MI 1 und 4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Aufgrund des potentiellen Verkehrsaufkommens durch die zulässigen Nutzungen werden innerhalb der Kerngebiete Garagen, überdachte

Stellplätze und Stellplätze nicht eingeschränkt und sind somit auf dem gesamten Grundstück zulässig.

### **3.1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen insgesamt 7 Laubbäume einer Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Baumstandorte sollten auf den Bereich zwischen der Einmündung der Lammerskreuzstraße im Süden, der Einmündung des Rommelweges im Westen und der Einmündung der Faulenbruchstraße im Osten begrenzt werden.

Ein wesentliches Element des prägenden Ortsbildes ist der Baum- und Heckenbestand. Deswegen sollen insbesondere diejenigen Gehölze, die unmittelbar in den Straßenraum wirken, so weit wie möglich gesichert und erhalten werden. Zum Schutz der Bäume ist der jeweilige Wurzelbereich von jeglichen Oberflächenversiegelungen freizuhalten.

### **3.1.9 Grünflächen**

Zum Schutz des Baches, der die Rosentalstraße am nordwestlichen Rand des Plangebietes quert, wird ein mindestens 5,00 m breiter Schutzstreifen ab Oberkante des Baches als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wird zusätzlich überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sind die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW) einzuhalten. Innerhalb dieser Grünfläche kann ein 90 m langer und 2,50 m breiter Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke realisiert werden. Mit diesem Angebot könnte eine fußläufige Verbindung zwischen Rosentalstraße und nördlich gelegenen Stichstraßen geschaffen werden.

Östlich des Sportplatzes wird im Bereich des großkronigen Baumbestandes eine durchgehende Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Fuß- und Radweg zu realisieren. Dieser Weg dient insbesondere der Naherholung und der fußläufigen Verbindung einzelner Teilbereiche.

### **3.1.10 Bestandsschutz**

Um Unsicherheiten der Bauherren bei geringfügigen Instandsetzungen und Modernisierungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Fall baugenehmigungspflichtiger Umbaumaßnahmen oder bei Erweiterungen vorhandener Bausubstanz sowie bei kompletter Erneuerung von Dach- und Fassaden anzuwenden sind.

### **3.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere der Sicherung der ortstypischen Bauweise und der Gestaltung des Ortsbildes. Die Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf den Aussagen des Gestaltgutachtens der RWTH Aachen bzw. auf detaillierte Bestandsaufnahmen des Planverfassers.

So wird in Anlehnung an die typische Eifeler Bauweise festgesetzt, dass die Baukörper in einer einfachen Kubatur auszuführen sind. Damit ist zum Beispiel das sog. Langhaus gemeint, dass in seinem Volumen einem einfachen Quader mit Dachaufsatz entspricht. Mit dieser Festsetzung sollen untypische Vor- und Rücksprünge so weit wie möglich ausgeschlossen werden.

Um untypische Gebäudebreiten, die zur Straße hin orientiert sind, zu vermeiden, wird die Breite der Baukörper, die der Straßenverkehrsfläche zugewandt ist, auf maximal 16,00 m beschränkt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern getroffen, um eine möglichst einheitliche Ausführung der beiden Doppelhaushälften zu erwirken. So wird festgesetzt, dass Doppelhäuser als gestalterische Einheit bezüglich der Fassadengestaltung auszubilden sind. Erst durch diese Einheit bilden die Doppelhaushälften einen Gesamtbaukörper, der sich in das System der offenen Bauweise einfügt. Des Weiteren sind Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen und Dachgauben innerhalb eines Doppelhauses als gestalterische Einheit auszubilden. Die Erfüllung einer einheitlichen Gestaltung setzt nicht voraus, dass die entsprechenden Gestaltelemente spiegelbildlich oder identisch angewandt werden sondern lediglich, dass sie eine gestalterische Einheit bilden und sich nicht gegeneinander absetzen.

Zur Schaffung einer ruhigen Dachlandschaft und in Anlehnung an die typische Bauweise werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zugelassen. Für untergeordnete Teilbereiche des Hauptbaukörpers sind Flachdächer oder eine abweichende Dachneigung zulässig. Diese Zulässigkeit wird auf 30 % der Grundfläche des Gebäudes beschränkt. Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sind ebenfalls Flachdächer oder vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen zulässig. Die Farben der Dacheindeckungen werden auf das Farbenspektrum grau-anthrazit bis schwarz oder dunkelbraun begrenzt. Glänzende glasierte Dacheindeckungen werden wegen ihres aufdringlichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen. In Anlehnung an die typische Bauweise werden Dachüberstände, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile in ihrer Größe und Lage eingeschränkt.

Zur Sicherstellung einer weitestgehenden Durchgrünung sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Davon sind Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze

und sonstige Nebenanlagen ausgenommen. Zusätzlich werden nicht notwendig versiegelte Flächen in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

Zur Regelung notwendiger Geländebewegungen werden Stützmauern auf maximal 1,00 m und Böschungen auf ein Böschungsverhältnis von 1:3 beschränkt.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der typischen Bauweise auf Hecken beschränkt. In die Hecke kann ein transparenter Zaun integriert werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist. Voraussetzung für die Anlage von Hecken ist, dass die Sicherheit des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf das Grundstück nicht beeinträchtigt wird.

Um die Dominanz von Werbeanlagen einzuschränken, werden die maximale Größe der Anlagen und der mögliche Standort eingeschränkt.

### **3.3 Erschließung**

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen in Lage und Größe den Festsetzungen des Stammbebauungsplanes. Lediglich im Bereich östlich der Hauptstraße nördlich des Marktes werden zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke zwei zusätzliche Stichstraßen festgesetzt. Die südliche dieser beiden neuen Stichstraßen dient zusätzlich der Anfahrung von Parkplätzen unmittelbar nördlich des Friedhofes. Zusätzlich werden durch diese Stichstraße Parkplätze angefahren, die Parkplätze ersetzen, die durch eine eventuelle Umgestaltung des Marktes entfallen. Die heutigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes weisen eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen auf, die auch nach Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

In den heutigen Verkehrsflächen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, so dass die Erschließung aller Grundstücke gewährleistet ist.

### **3.4 Wasser- und Bodenschutz**

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes und der bestehenden Innenbereichssatzung werden durch die Bebauungsaufstellung keine neuen Baurechte geschaffen. Somit kann das Niederschlagswasser wie bisher praktiziert dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt werden. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Stammbebauungsplan reduziert. Somit kann zukünftig mit einem geringeren Niederschlagswasseraufkommen aus dem Plangebiet gerechnet werden.

In die Hinweise des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass keine dauerhaften Hausdrainagen betrieben werden dürfen.

### 3.5 Artenschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine Bau-rechte geschaffen, die nicht bereits vor der Neuaufstellung existier-ten. Die Vorprüfung der Artenschutzbelange kann im weiteren Ver-fahren auf kritische Bereiche beschränkt werden.

Im Rahmen eines noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden die Gehölzbestände detailliert kartiert und be-wertet. Im Rahmen einer Bilanzierung werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

### 4. Sonstige Hinweise

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Schutz und der Pflege der Denkmäler der Gemeinde Roetgen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Boden-denkmalpflege unverzüglich zu melden. Bei Kampfmittelfunden ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräum-dienst zu verständigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 2 gemäß der ‚Kar-te der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘ liegt.

### 5. Bodenordnung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

### 6. Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	100,0 %	<b>193.798 m<sup>2</sup></b>
• <b>Allgemeine Wohngebiete</b>	32,9 %	<b>63.742 m<sup>2</sup></b>
• <b>Mischgebiete</b>	21,2 %	<b>41.017 m<sup>2</sup></b>
• <b>Kerngebiete</b>	10,2 %	<b>19.739 m<sup>2</sup></b>
• <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	12,8 %	<b>24.908 m<sup>2</sup></b>
• <b>Verkehrsflächen</b>	17,2 %	<b>33.293 m<sup>2</sup></b>
- Straßen		28.946 m <sup>2</sup>
- öffentliche Parkfläche		4.347 m <sup>2</sup>

• <b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	0,0 %	<b>111 m<sup>2</sup></b>
• <b>Grünflächen</b>	5,7 %	<b>10.988 m<sup>2</sup></b>
- private Grünfläche		642 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche		10.346 m <sup>2</sup>
▪ <i>Parkanlage</i>		<i>6.681 m<sup>2</sup></i>
▪ <i>Friedhof</i>		<i>2.402 m<sup>2</sup></i>
▪ <i>Spielplatz</i>		<i>1.224 m<sup>2</sup></i>
▪ <i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>		<i>39 m<sup>2</sup></i>
• <b>Wasserflächen</b>	0,0 %	<b>28 m<sup>2</sup></b>