

# Vorentwurf

1	WA 1	I	ED	TH 4,5	FH	8,5	0,3	max. 2WE
2	WA 2	II	ED	TH 6,5	FH	11,5	0,3	max. 2WE
3	WA 3	I	ED	TH 4,5	FH	8,5	0,4	max. 2WE
4	WA 4	II	ED	TH 6,5	FH	11,5	0,4	
5	WA 5	II	ED	TH 6,5-7,5	FH	12,0	0,4	
7	MI 1	I	-	TH 5,5	FH	9,0	0,4	
8	MI 2	II	ED	TH 6,0-7,0	FH	11,5	0,4	
9	MI 3	II	ED	TH 6,5-7,5	FH	12,0	0,4	
10	MI 4	I	-	TH 5,5	FH	9,0	0,6	
11	MI 5	II	ED	TH 6,0-7,0	FH	11,5	0,6	
12	MK 1	I	-	TH 5,5	FH	9,0	0,6	
13	MK 2	II	g	TH 6,0-7,0	FH	11,5	0,6	
14	MK 3	II	ED	TH 6,0-7,0	FH	11,5	1,0	

### Legende

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8, 9, 9a BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

Flächen für Gemeinbedarf

- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

**Mess der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 Nr. 21 der BauNVO)

- 0,8 Maximale Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II zwingende Zahl der Vollgeschosse
- ED Einzel- und Doppelhäuser
- max. 2WE maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten
- TH 6,5 max. Höhe der Traufe in Metern über Bezugshöhe
- TH 6,0-7,0 min.-max. Höhe der Traufe in Metern über Bezugshöhe
- FH 10,5 max. Firsthöhe in Metern über Bezugshöhe
- g geschlossene Bauweise

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22, 23 der BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- Wechsel Baulinie - Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- offene Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Öff. Parkfläche
- offene Grünfläche
- Straßenbegrenzungsfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Öff. Parkfläche
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung Fußweg

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- offentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Friedhof

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschutz, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Beeinträchtigung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Pflanzenzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Bereiche mit Firstrichtungen
- Vorgartenbereiche
- Firstrichtung
- Ein- / Ausfahrbeschränkung

**Bestand** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenzen Bestand
- Flurstücksnummern

#### Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Roetgen, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszustellen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Roetgen, den .....

Bürgermeister .....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen getreuheitsmäßig sind. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

..... den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur .....

---

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Roetgen, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Roetgen, den .....

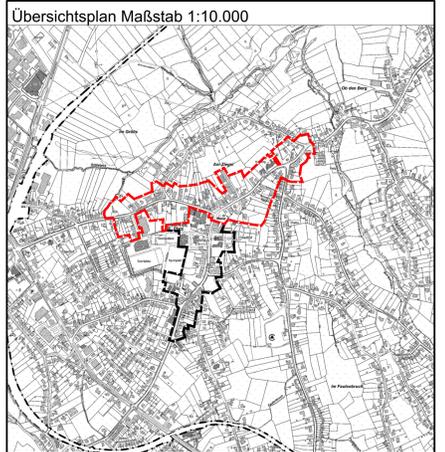
Bürgermeister .....

Planverfasser

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro RaumPlan, Aachen.

Aachen, den .....

Planer .....



### Textliche Festsetzungen

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB)

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen zulässig sind:

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe mit Ausnahme von Ferienhäusern/-wohnungen
- Garstellbereiche
- Tankstellen

**1.2 Mischgebiete** (§ 9 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

**1.2.2** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist:

- Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

**1.3 Kerngebiete** (§ 9 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

**1.3.2** Vergnügungsbetriebe sind unzulässig, soweit es sich um Spielhallen und um Vergnügungsbetriebe handelt, die der Erholung von Kindern und Jugendlichen dienen, die den Aufenthalt und/oder die Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wettrennen, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren von Vergnügungsbetrieben mit pornographischen Darbietungen und Filmvorführungen, Bordele und sonstige Nutzungen ausgeschlossen.

**1.3.3** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist:

- Tankstellen

**1.3.4** Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind.

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

**2.1 Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 10 Abs. 3 BauNVO)  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. In Baugruppen mit zugehöriger Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenlage durch Mindest- und Höchsthöhen der Traufen und durch maximale Firsthöhen bestimmt.

**2.1.2** Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Gelände der mit ihr am Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Die entsprechende Höhe ist durch Interpolation benachbarter Kantenniveaus zu ermitteln. Bei Ergänzungen ist jeweils die höher gelegene Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen. (Siehe Abb. 1 u. 2)

**7. Nicht überbaubare Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 9 BauNVO)  
Für die WA 1 - 5 wird festgesetzt, dass innerhalb des Vorgartenbereiches Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zufahrten, Fahrradstellplätzen, Böschungswänden und sonstigen Einbauten und Flächen für Abfallbehälter baugebührenfrei sind.

**7.2** Als Vorgartenbereich wird der Bereich definiert, der zwischen der vorderen Baugrenze und derjenigen Straßenverkehrsfläche liegt, von der das Grundstück angefahren wird. (Siehe Planzeichnungs)

**8. Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**8.1** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 und in den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 5 sind Garagen, oberste Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Verengungen der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen jeweils nur einzeln an die Hauptgebäude angebaut werden.

**8.2** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 und MI 3 sind Stellplätze zusätzlich auf den Garageneinfahrten zulässig.

**8.3** Innerhalb der MI 2 und MI 5 sind Stellplätze zusätzlich zwischen Straßenverkehrsfläche und der Gebäudefassade, die der Straßenverkehrsfläche zugewandt ist, und deren seitlichen Verengungen zulässig.

**8.4** Innerhalb der MI 1 und MI 4 sind Garagen, oberste Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**8.5** Innerhalb der MK 1 - 3 sind Garagen, oberste Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesamten Baugrubens zulässig.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Innerhalb der WA 1 - 5 muss die Größe eines Baugrubens mindestens 500 qm betragen.

**10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die vorhandenen Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche den baulichen Anlagen, der Höhe der Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken anzupassen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt maximal 1,00 m über, unter oder von der vorhandenen Geländeoberfläche.

**10.1** Innerhalb der WA 1 - 3 darf die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt werden.

**10.2** Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

**11. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)  
Im Bereich der festgesetzten Bauteile ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügiger Ausmaß zulässig.

**12. Bestandsschutz** (§ 1 Abs. 10 BauNVO)  
Bestehende Gebäude können mit Ausnahme kompletter Dachumgestaltungen bzw. Erneuerung von Fassaden in den bislang verwendeten Materialien, Farben und Formen instandgehalten und modernisiert werden. Im Falle bauplanungsmäßiger Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen vorhandener Bauteile sowie bei der kompletten Erneuerung von Dachdeckungen und Fassaden erfüllt der Bestandsschutz.

**B BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 99 BauNVO)

**1. Dachaufbau**

**1.1** Die Hauptgebäude sind in einer einfachen Kubatur auszuführen.

**1.2** Innerhalb der WA 1 - WA 5, der MI 2, MI 3 und MI 5 und der MK 1 - MK 3 sind Hauptgebäude eine der Straßenverkehrsfläche zugewandte Breite von 16,00 m nicht überschreiten.

**2. Fassadengestaltung**  
Fassaden sind in zeitlichen Materialien und mit zurückhaltender Farbgebung auszuführen. Wellnetzen und Obergeschosse können durch Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer o. ä. abgedeckt werden.

**2.1** Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich der Fassadengestaltung auszuführen.

**2.2** Die Fassadenelemente von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptgebäude abzustimmen.

**3. Dachgestaltung**  
Dächer der Hauptgebäude sind als allseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Untergeordnete Teilbereiche der Hauptgebäude bis zu einer Größe von 30% der Grundfläche dürfen Flachgedeckt oder mit einer abweichenden Dachneigung ausgeführt werden.

**3.2** Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude ist eine Dachneigung von 12° bis 45° zulässig.

**3.3** Die Dachflächen sind in den Farben grau-weiß bis schwarz oder dunkelblau (RAL 7015, 7016, 7024, 7031, 8014, 8017, 8019, oder 8028) auszuführen. Glasierete Dachenelemente sind mit Außenputz oder geeigneten Oberflächenbeschichtungen zu versehen.

**3.4** Innerhalb der WA 1 - WA 5 und der MI 2, MI 3 und MI 5 und der MK 1 - MK 3 sind Dachüberstände an den Traufseiten einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig. Am Original ist eine Breite von maximal 0,3 m zulässig. (Siehe Abb. 3 und 4)

**5. Untergeordnete Bauteile**  
Untergeordnete Bauteile (Zwerchhäuser, Zwerchbänder) müssen sich unmittelbar aus der Fassade ableiten und sind bis zu einer Breite von maximal 0,20 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile darf einschließlich Dachüberstände 40% der betreffenden Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Gebäudewand und zum First muss mindestens 1,20 m betragen. (Siehe Abb. 7)

**6. Freiliegende Bauteile**  
Innerhalb der WA 1 - WA 5, MI 2 und MI 3 sind nicht überbaubare Flächen der Baugrubenfläche gegenüber zulässig anzuordnen, zu befestigen und dauerhaft zu erhalten. Hieron ausgenommen sind Zufahrten, Zufahrten, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen.

**6.2** Innerhalb der WA 1 - WA 5, MI 2 und MI 3 sind Sten-, Kies-, Schichten oder Pflasterflächen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig. Hieron ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der

### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die Baurechtliche für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2189), in Kraft getreten am 15.04.2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 08.12.2020; Gesetz vom 30.08.2021 (GV. NRW. S. 622), in Kraft getreten am 02.07.2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2021 (GV. NRW. S. 1066), in Kraft getreten am 22.11.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2021 (BGBl. I S. 1802) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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 7 des Gesetzes vom 14.11.2021 (GV. NRW. S. 1072)

**2. Kampfmittelkennung**  
Es bestehen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbrüchlingen / Kampfmitteln. Demnach sind Arbeiten entsprechend auszuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, ist dies Sicherheitsgründen der Arbeit einzustellen und umgehend die nächsten Behörden sowie andere Leiharbeiter und/oder Dienstleister zu benachrichtigen.

**3. Erdbebenzone**  
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse II gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, vom 2008 zur DIN 4149.

**4. Grundstücksbewertung**  
Es dürfen keine dauerhaften Hausdrainagen betrieben werden.

**5. PFLANZLISTEN**  
(Soll nach zu ergänzen)

## GEMEINDE ROETGEN

### Bebauungsplan Nr. 35 'Ortskern'

Vorentwurf

Teilbereich Nord

Maßstab 1:10.000

20. Juni 2022

RAUMPLAN AACHEN