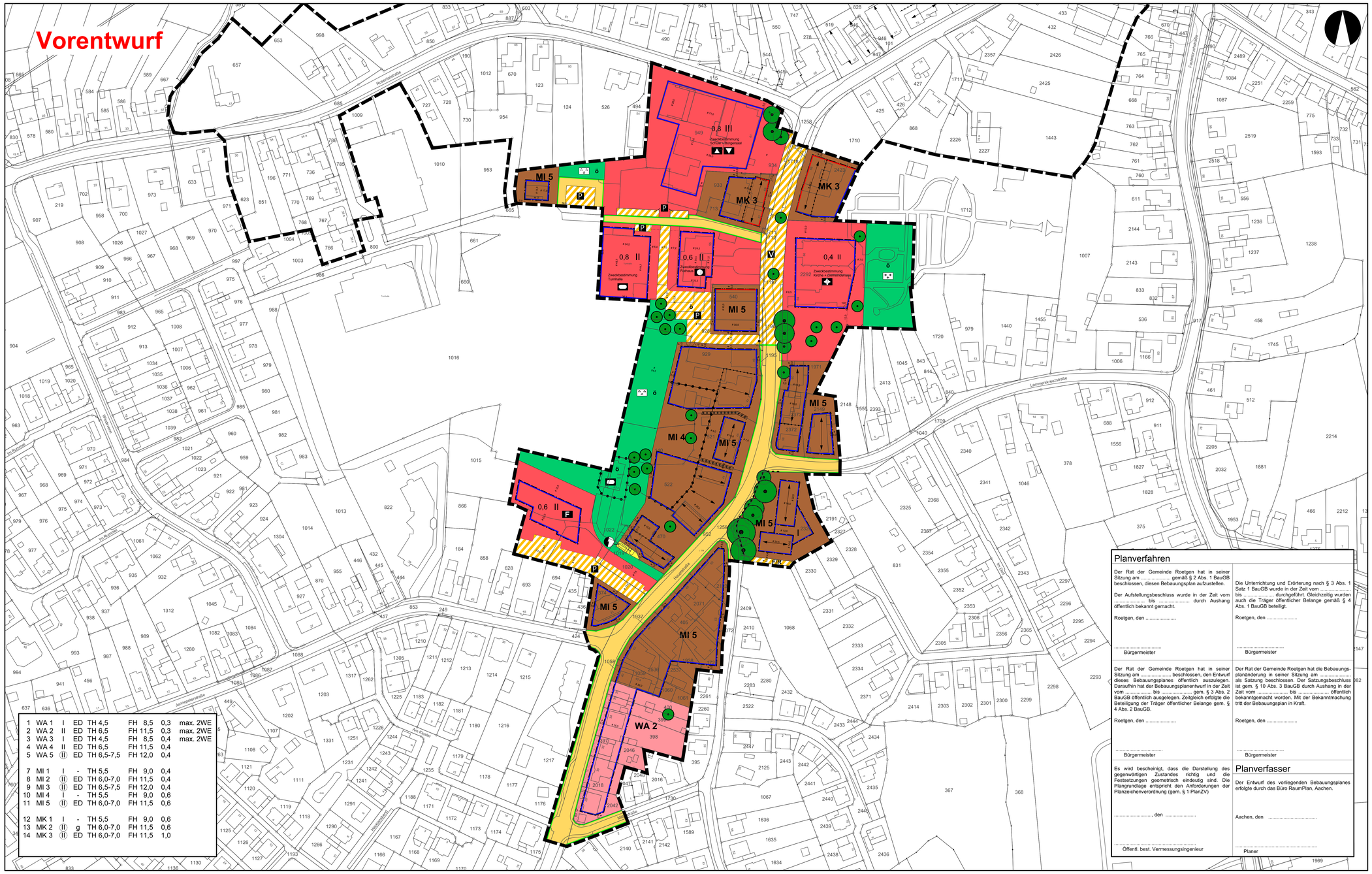


1	WA 1	I	ED	TH 4,5	FH 8,5	0,3	max. 2WE	
2	WA 2	II	ED	TH 6,5	FH 11,5	0,3	max. 2WE	
3	WA 3	I	ED	TH 4,5	FH 8,5	0,4	max. 2WE	
4	WA 4	II	ED	TH 6,5	FH 11,5	0,4		
5	WA 5	(II)	ED	TH 6,5-7,5	FH 12,0	0,4		
7	MI 1	I	-	TH 5,5	FH 9,0	0,4		
8	MI 2	(II)	ED	TH 6,0-7,0	FH 11,5	0,4		
9	MI 3	(II)	ED	TH 6,5-7,5	FH 12,0	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 der BauNVO)

- 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
- F – Feuerwehr

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 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.11 BauGB)

- ö – öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Zweckbestimmung Öff. Parkfläche
- V – Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- F/R – Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- F – Zweckbestimmung Fußweg

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ö – öffentliche Grünfläche
- p – private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 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 mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Bestand

- 98 – Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenzen Bestand
- 2042 – 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 ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Roetgen, den .....

.....
Bürgermeister

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 beteiligt.

Roetgen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Roetgen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am ..... als Satzung 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

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

....., den .....

.....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

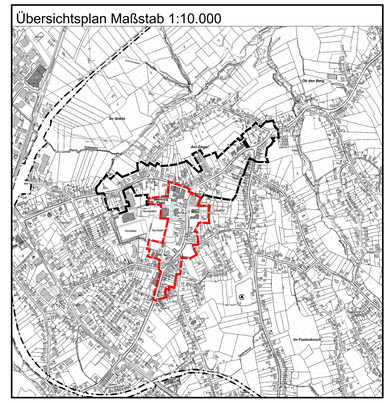
Planverfasser

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

Aachen, den .....

.....
Planer

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienhäusern/-wohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a 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:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

1.3.2 Vergnügungsstätten sind insoweit, sowie es sich um Spielhallen und um Vergnügungsstätten handelt, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen. Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, sind ebenfalls nicht zulässig. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten mit pornographischen Darbietungen und Filmvorführungen, Bordelle und bordellartige 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; § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Traufe und Firsthöhen bestimmt. In Baugebieten mit zwingender Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenlage durch Mindest- und Höchstmaße der Traufhöhen und durch maximale Firsthöhen bestimmt.

2.1.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Die entsprechende Höhe ist durch Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die höher gelegene Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen. *(Siehe Abb. 1 u. 2)*

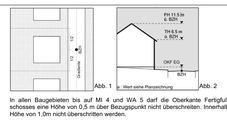


Abb. 1 Abb. 2

2.1.3 In allen Baugebieten bis auf MI 4 und WA 5 darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses eine Höhe von 0,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Innerhalb des MI 3 darf eine Höhe von 1,0m nicht überschritten werden.

2.1.4 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

2.1.5 Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.1.6 Als First gilt die Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen.

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

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der MI 1 - 3 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen nur bis zu 25 % überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb der WA 1 - 5 muss die Größe eines Baugrundstücks mindestens 500 qm betragen.

4. Höhen der Geländeoberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 3 BauGB)
Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche den baulichen Anlagen, der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt maximal 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der WA 1 - 3 wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

5.2 Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

6. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
Im Bereich der festgesetzten Baulinien ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Für die WA 1 - 5 wird festgesetzt, dass innerhalb des Vorgartenbereiches Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen, Böschungsmauern und sonstige Einfriedungen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen 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 Planzeichnung)

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, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen jeweils nur einseitig an die Hauptgebäude angebaut werden.

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

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

8.5 Innerhalb der MK 1 - MK 3 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 7 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

10.1 Innerhalb der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind entsprechend der Kronentraufkante jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle bestehenden Gehölze und Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der Grünflächen, überlagert mit Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf ein 90m langer und max. 2,50m breiter Fuß- und Radweg angelegt werden. Innerhalb der Grünfläche östlich des Sportplatzes ist ein ca. 220 m langer und max. 3,00 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen. Die Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

12. Bestandsschutz (§ 1 Abs.10 BauNVO)
Bestehende Gebäude können mit Ausnahme kompletter Dachneueindeckungen bzw. Erneuerung von Fassaden in den bislang verwendeten Materialien, Farben und Formen instandgehalten und modernisiert werden.
Im Falle baugenehmigungspflichtiger Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen vorhandener Bausubstanz sowie bei der kompletten Erneuerung von Dacheindeckungen und Fassaden entfällt der Bestandsschutz.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 BauO NRW)

1. Gebäudekubatur

1.1 Die Hauptbaukörper 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 dürfen Hauptgebäude eine der Straßenverkehrsfläche zugewandte Breite von 16,00 m nicht überschreiten.

2. Fassadengestaltung

2.1 Fassaden sind in einheitlichen Materialien und mit zurückhaltender Farbgebung auszuführen. Wetterseiten oder Obergeschosse können durch Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer o.ä. abgesetzt werden.

2.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich der Fassadengestaltung auszubilden.

2.3 Die Fassadenoberflächen von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

3. Dachgestaltung

3.1 Dächer der Hauptbaukörper sind als allseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu errichten. Untergeordnete Teilbereiche des Hauptbaukörpers 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 0° bis 45° zulässig.

3.3 Die Dachflächen sind in den Farben grau-anthrazit bis schwarz oder dunkelbraun (RAL 7015, 7016, 7024, 7031, 8014, 8017, 8019, oder 8028) einzudecken. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

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 0,5m zulässig. Am Ortgang ist eine Breite von maximal 0,3 m zulässig. *(Siehe Abb. 3 und 4)*

Abb. 3

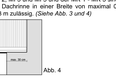


Abb. 4

Maßgebend ist jeweils die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches. *(Siehe Abb. 3)*

3.5 Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses als gestalterische Einheit auszuführen.

4. Dachaufbauten

4.1 Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 3,00m zulässig. Die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite darf einschließlich untergeordneter Bauteile (siehe 5.) 40% der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.2 Gauben müssen von den Giebelseiten mindestens einen Abstand von 1,50m und zum First einen Abstand von 1,50m einhalten. Sie sind mindestens 0,30 m von der Hausfront zurückzusetzen. Gauben in zwei Dachebenen sind unzulässig. *(Siehe Abb. 5 und 6)*

Abb. 5

Abb. 6

4.3 Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

5. Untergeordnete Bauteile
Untergeordnete Bauteile *(Zwerchgiebel, Zwerchhäuser)* müssen sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln und sind bis zu einer Breite von maximal 5,00m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile darf einschließlich Dachaufbauten 40% der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand und zum First muss mindestens 1,50m betragen. *(Siehe Abb. 7)*

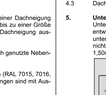


Abb. 7

6. Freiflächengestaltung

6.1 Innerhalb der WA 1 - WA 5, MI 2 und MI 3 sind nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen.

6.2 Innerhalb der WA 1 - WA 5, MI 2 und MI 3 sind Stein-, Kies-, Schotter- oder Pflasterflächen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplatzflächen. Die Vorgartenbereiche sind mindestens zu 40% der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.

6.3 Abfallbehälter innerhalb der Vorgartenbereiche sind mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen oder in Schränken anzuordnen, die mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

6.4 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

6.5 Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 angelegt werden. Ausnahmsweise kann das Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden kann.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen in den Vorgartenbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. In die Hecke kann ein transparenter Zaun integriert werden, der zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar ist.

7.2 Die Hecken sind nur zulässig soweit die Sicherheit des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf das Grundstück nicht beeinträchtigt wird.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlage anzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind maximal bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses in einer Größe von maximal 5,00m² zu lässig.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Bei Aufreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Roetgen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2. Kampfmittelräumung
Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbindgängen / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit ent-sprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittel-räumdienst zu benachrichtigen.

3. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW*; Juni 2006 zur DIN 4149.

4. Grundstücksentwässerung
Es dürfen keine dauerhaften Hausdrainagen betrieben werden.

D PFLANZLISTEN
(Sind noch zu ergänzen)

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 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 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. 2188), 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 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 02.07.2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.11.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2021 (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)

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 35 'Ortskern'

Vorentwurf

Teilbereich Süd

Maßstab 1:1.000

20. Juni 2022

RAUMPLAN AACHEN