

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, surrounded by green fields and patches of forest. The overall scene is a mix of natural and agricultural elements.

**BÜRGERVERSAMMLUNG
10. AUGUST 2022**

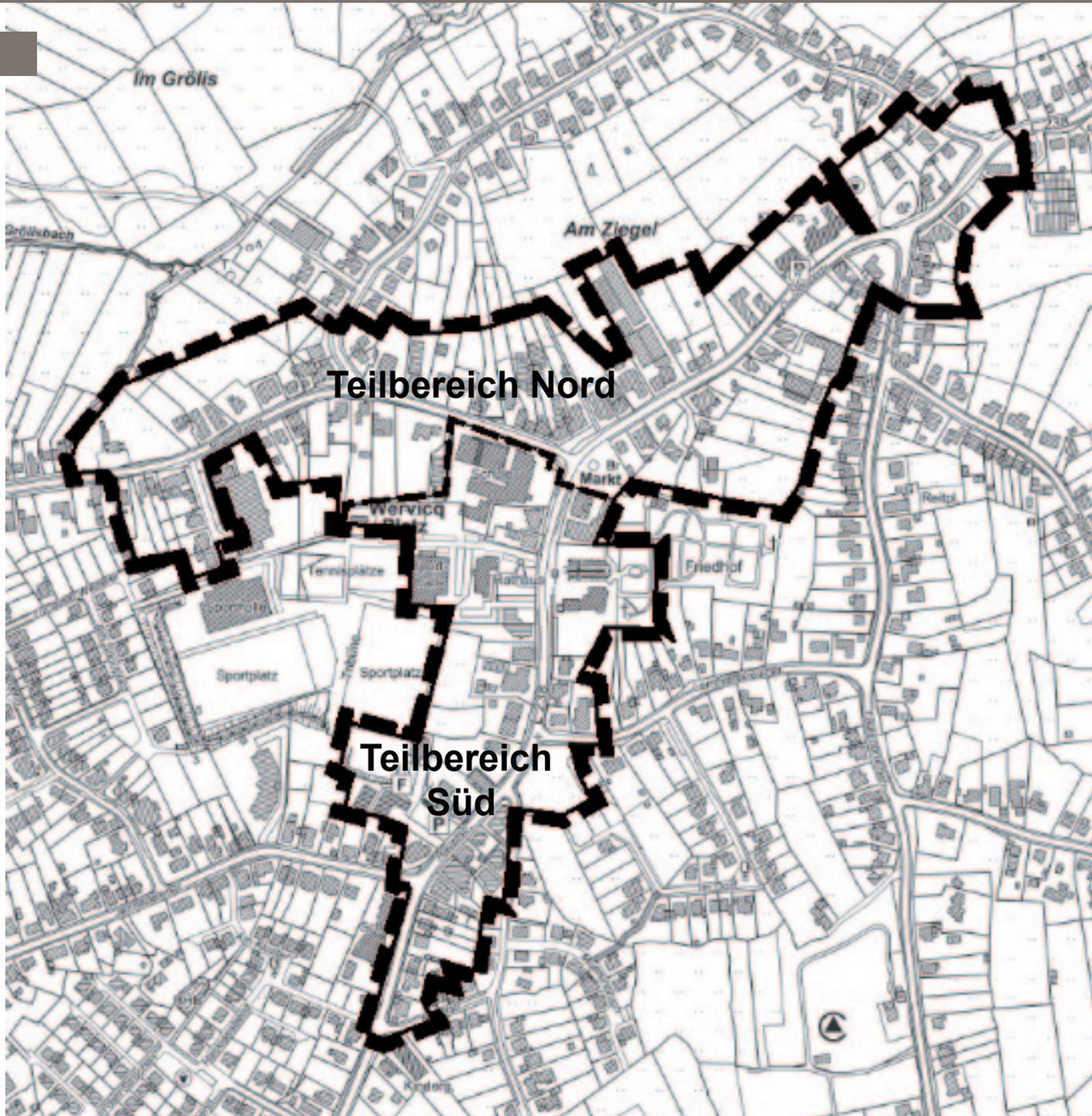
BÜRGERSAAL ROETGEN

**GEMEINDE ROETGEN
- Bebauungsplan Nr. 35 Ortskern**

ARCHITEKTUR, STADT-
UND UMWELTPLANUNG



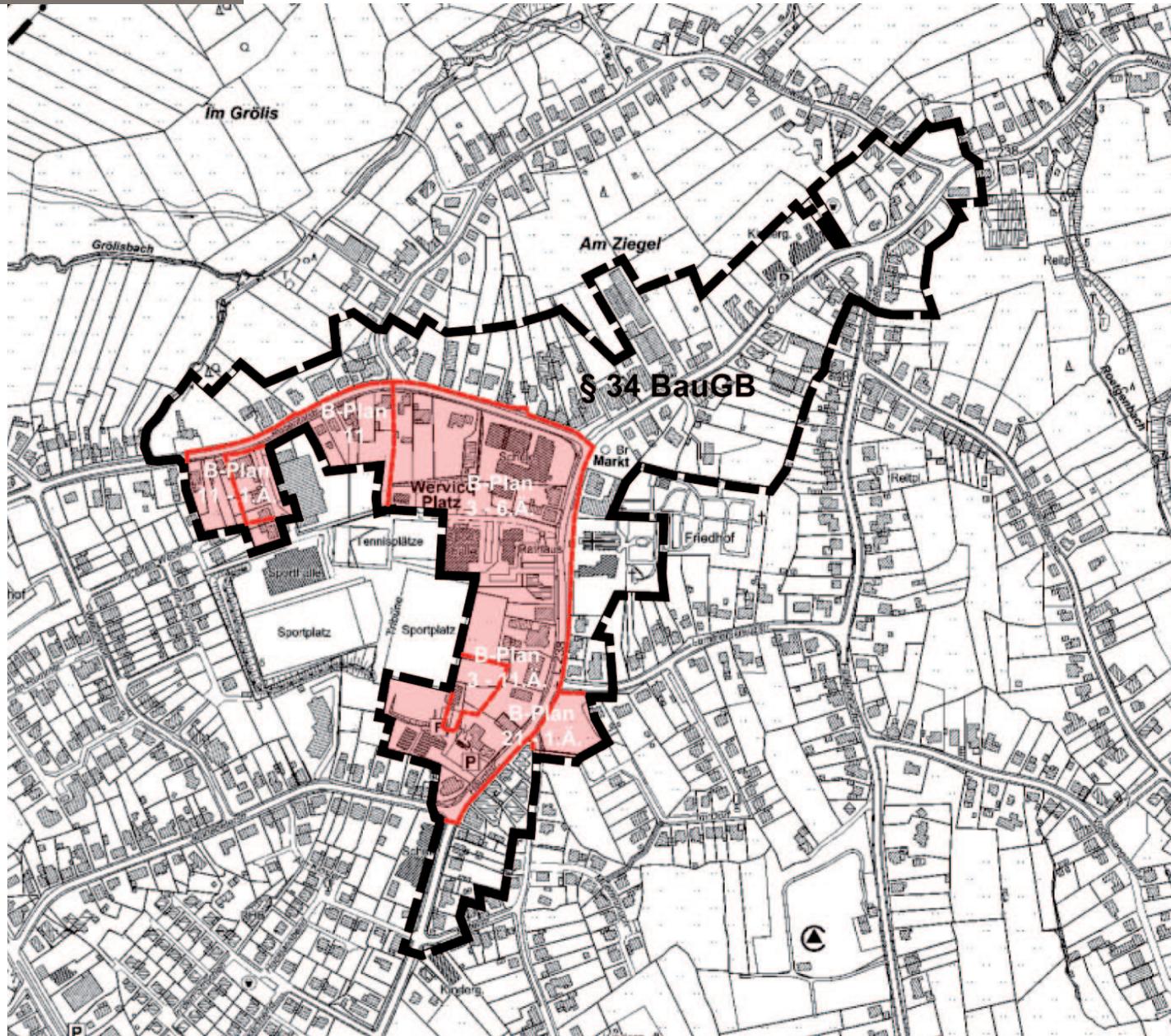
ABGRENZUNG



ABGRENZUNG B-PLAN / ISEK



ALTER UND NEUER B-PLAN



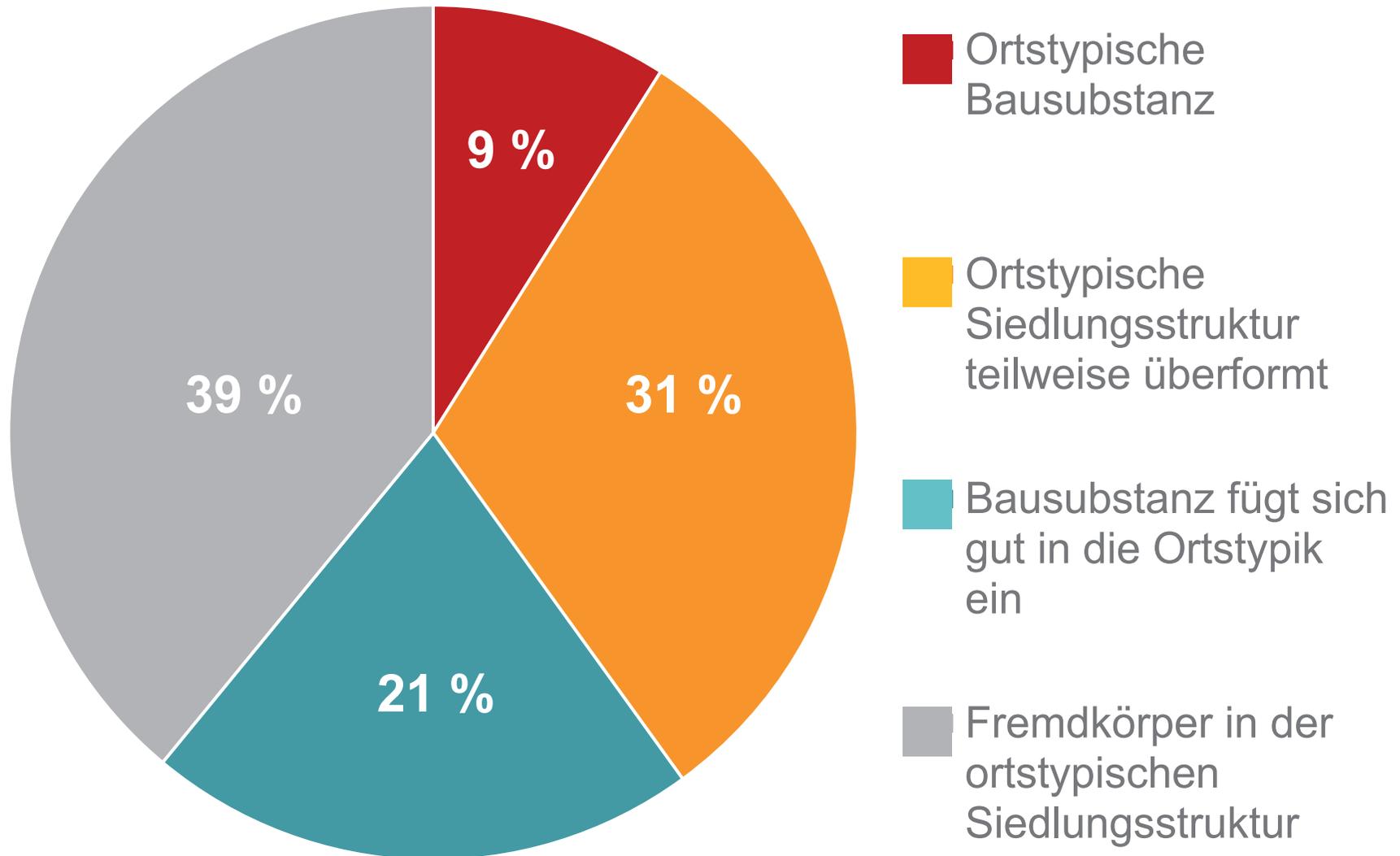
ANLASS DER PLANUNG

- Verlust der ländlich-dörflichen Identität im Bereich des Ortskerns durch Abriss und Überformung ortsbildprägender Bausubstanz
- Entwicklung hin zu einem austauschbaren vorstädtischen Siedlungsbereich

(Gestaltgutachten RWTH Aachen 2017)

- Verlust der Kernfunktion
- Verlust der stadträumlichen Dorftypik
- Verlust der Aufenthaltsqualität

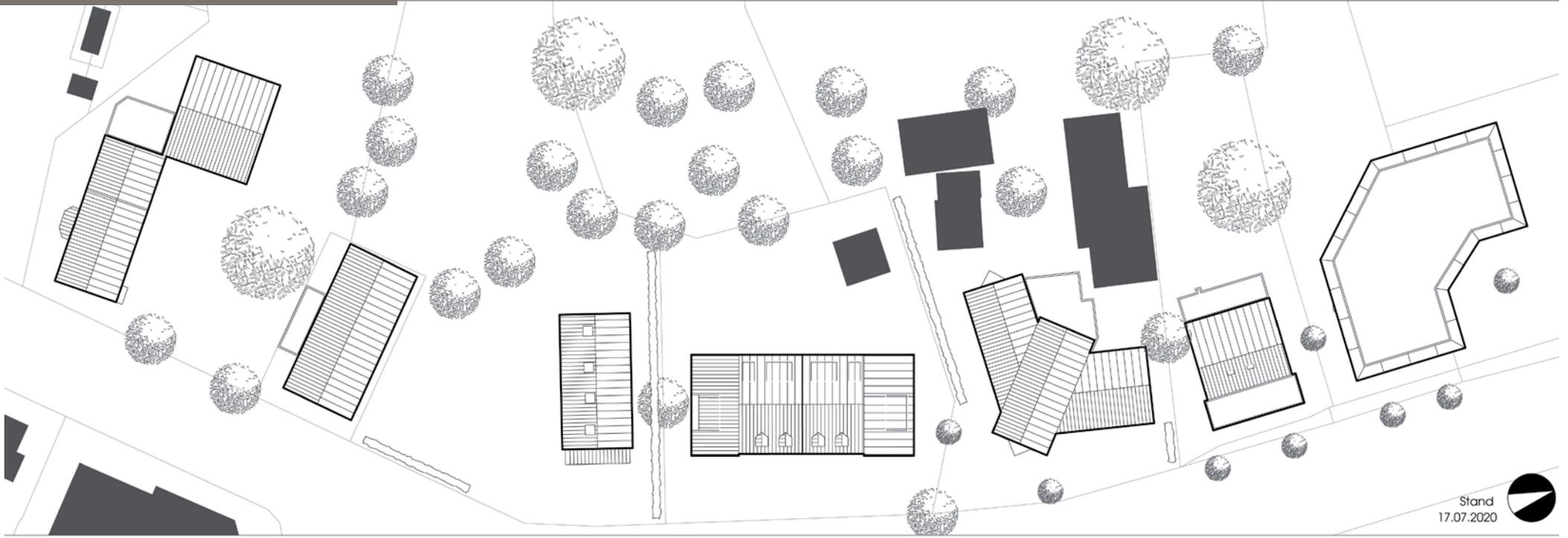
ANLASS DER PLANUNG



ROETGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 35 - ORTSKERN - BÜRGERVERSAMMLUNG

BESTAND HAUPTSTRASSE

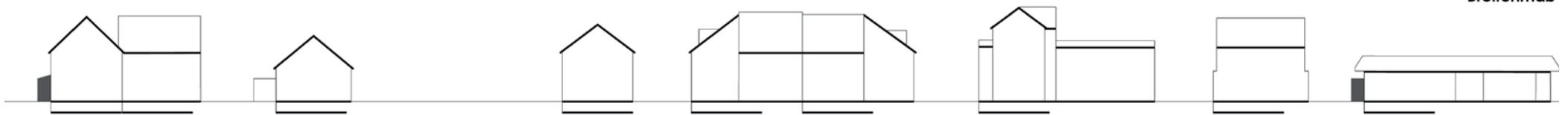
41 43 45 47 49 53



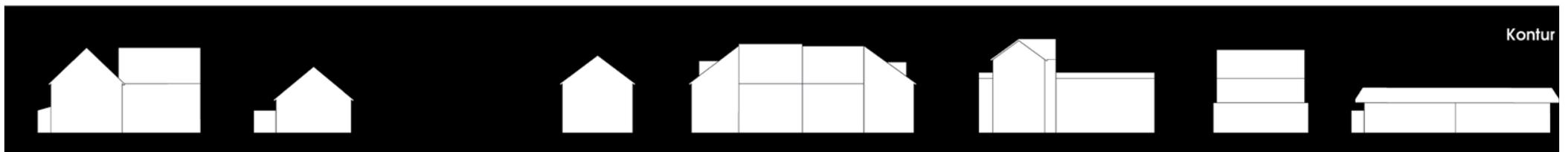
Gestalt



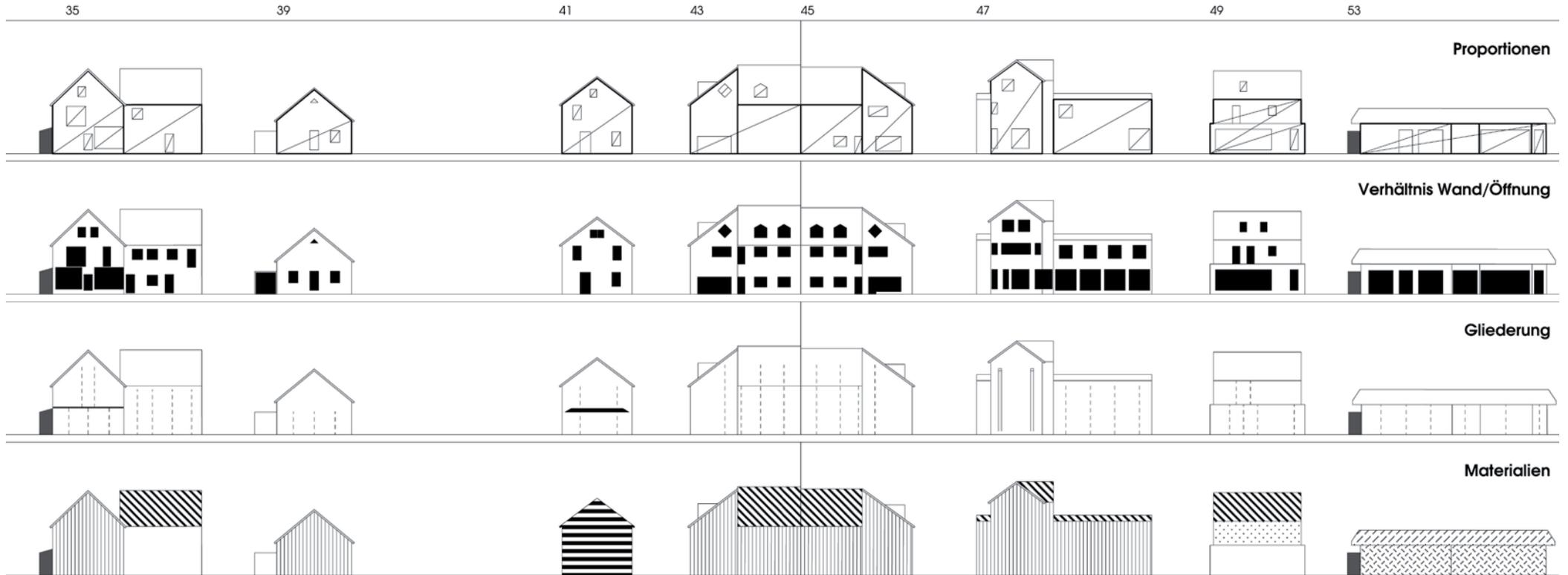
Breitenmaß



Kontur



BESTAND HAUPTSTRASSE



ZIELE DER PLANUNG

1. Städtebauliche Ebene

- Ablesbarkeit des Ortskerns
- Aufwertung des zentralen Ortskerns
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - durch Maßnahmen zur Minderung der Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs und durch Neuordnung des Straßenprofils
- Verbesserung der Wegeverbindungen

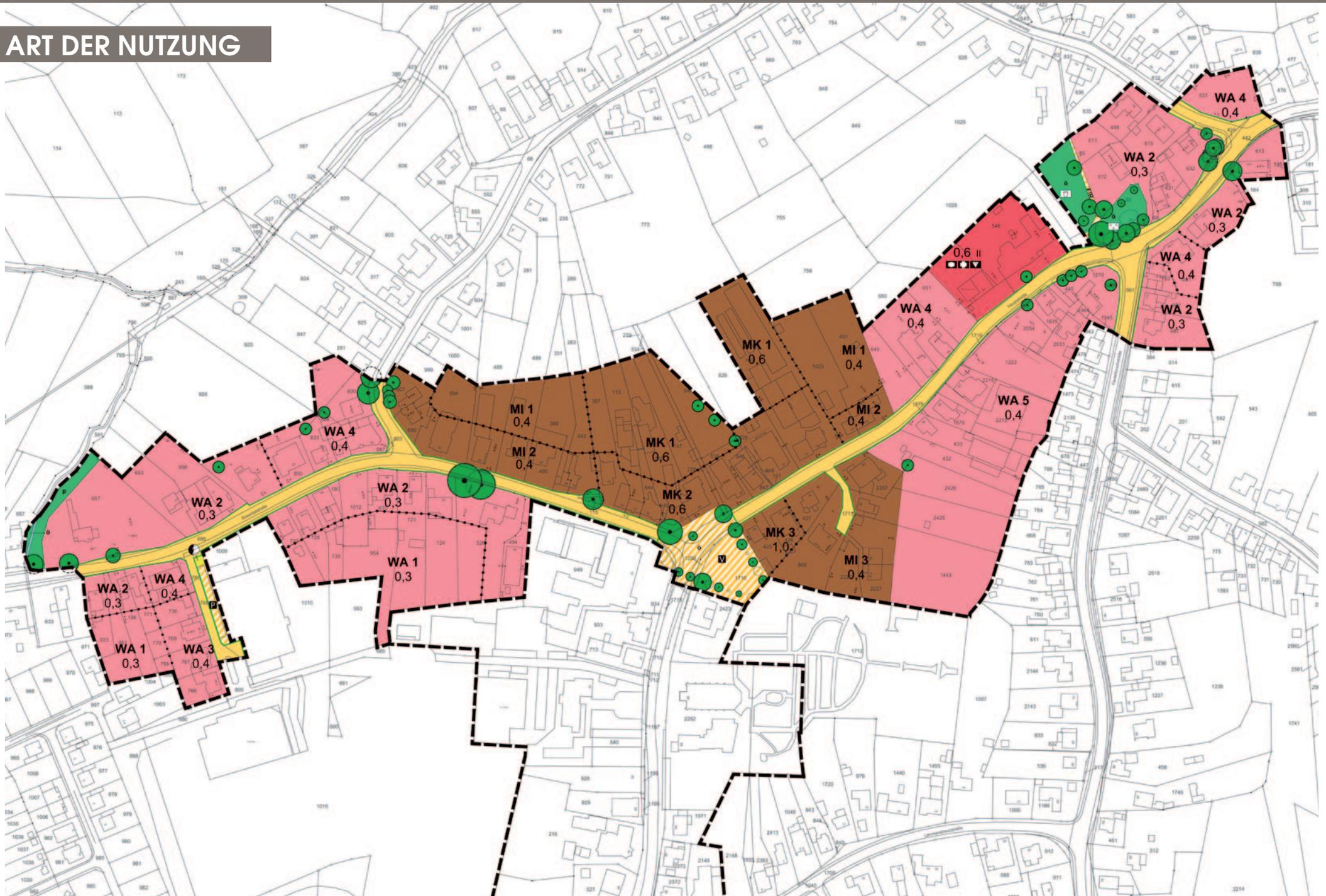
ZIELE DER PLANUNG

2. Hochbauliche Ebene

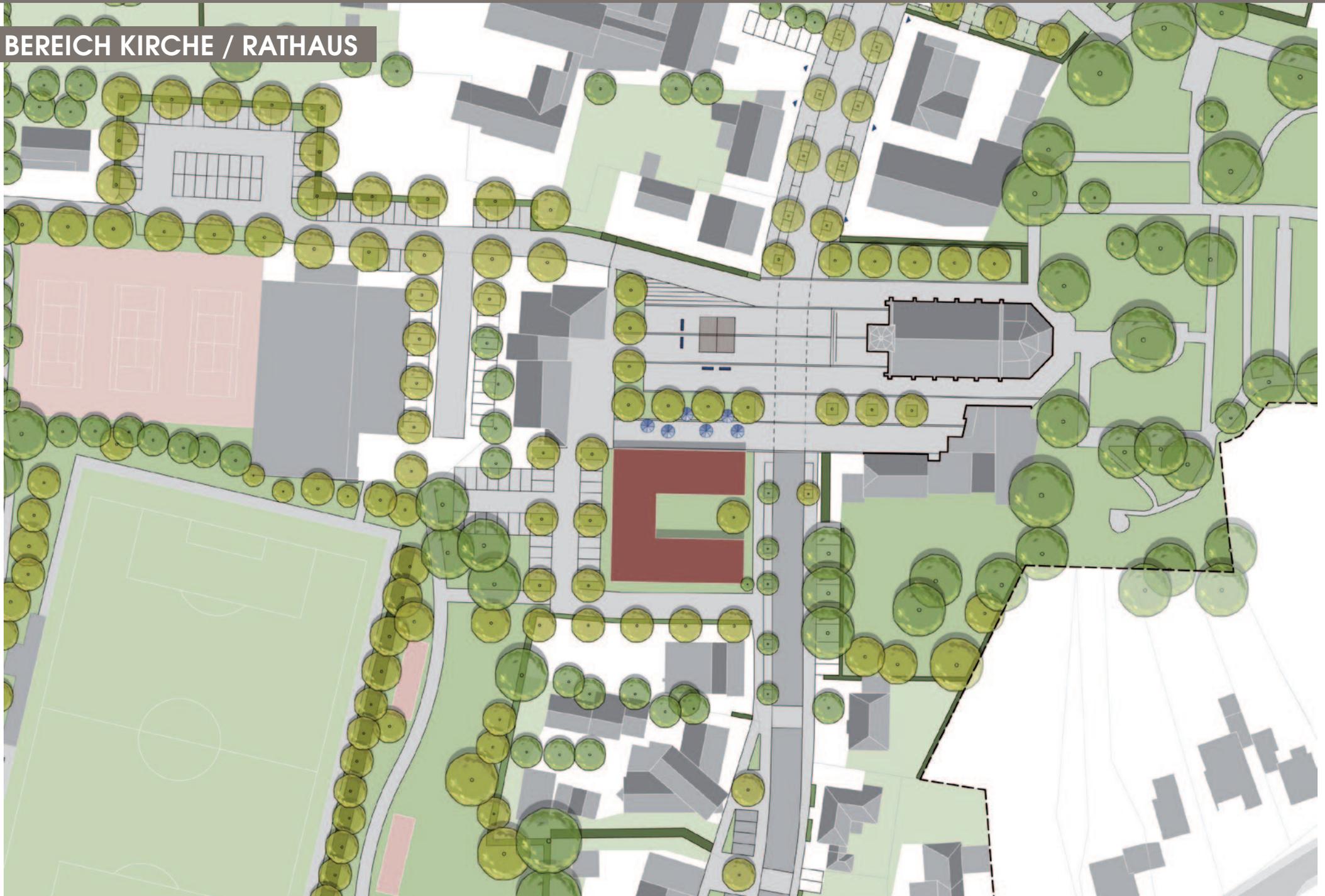
- Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz
- Anknüpfung an die ortstypische Bauweise durch entsprechende Festsetzungen:
 - Steuerung von Maßstab und Proportion,
 - Einhaltung ortstypischer Gebäudestellungen,
 - spezifische Gestaltungsvorgaben zur Architektur (Gebäudekubatur, Farben, Material)

ROETGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 35 - ORTSKERN - BÜRGERVERSAMMLUNG

ART DER NUTZUNG



BEREICH KIRCHE / RATHAUS



ROETGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 35 - ORTSKERN - BÜRGERVERSAMMLUNG

BEREICH KIRCHE / RATHAUS



BEREICH MARKT

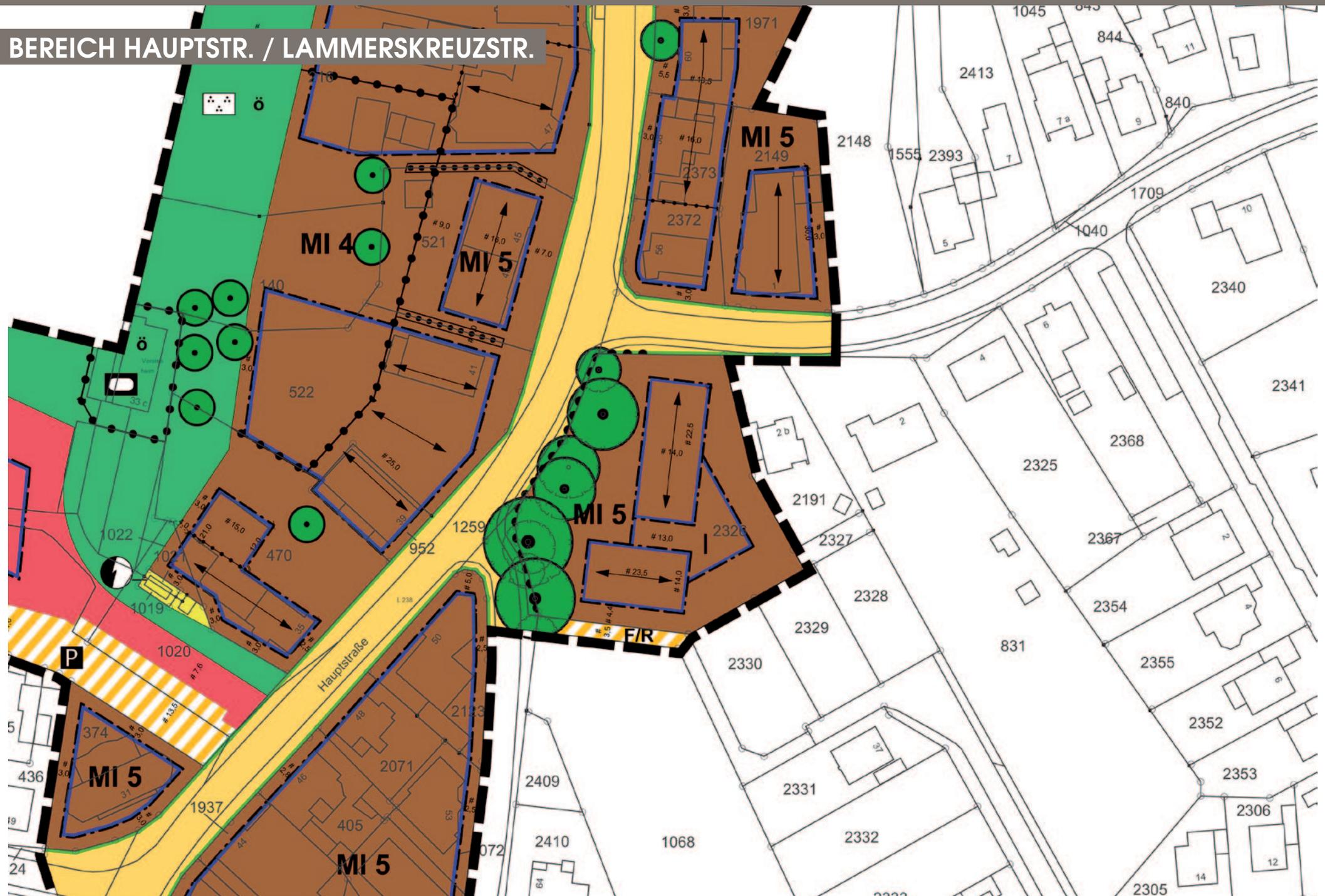


BEREICH HAUPTSTR. / LAMMERSKREUZSTR.



ROETGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 35 - ORTSKERN - BÜRGERVERSAMMLUNG

BEREICH HAUPTSTR. / LAMMERSKREUZSTR.

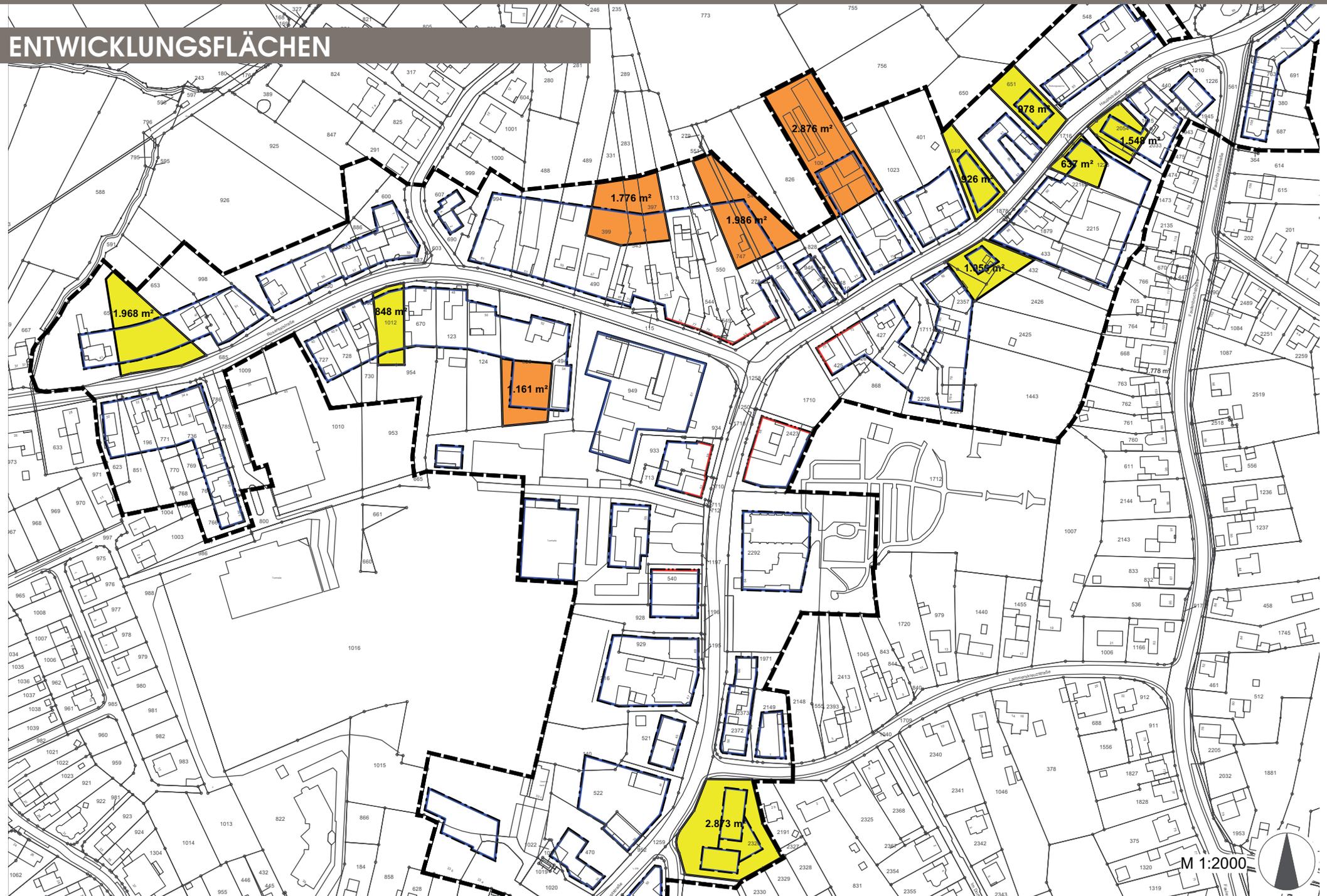


BEREICH GRÜNVERBINDUNG



ROETGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 35 - ORTSKERN - BÜRGERVERSAMMLUNG

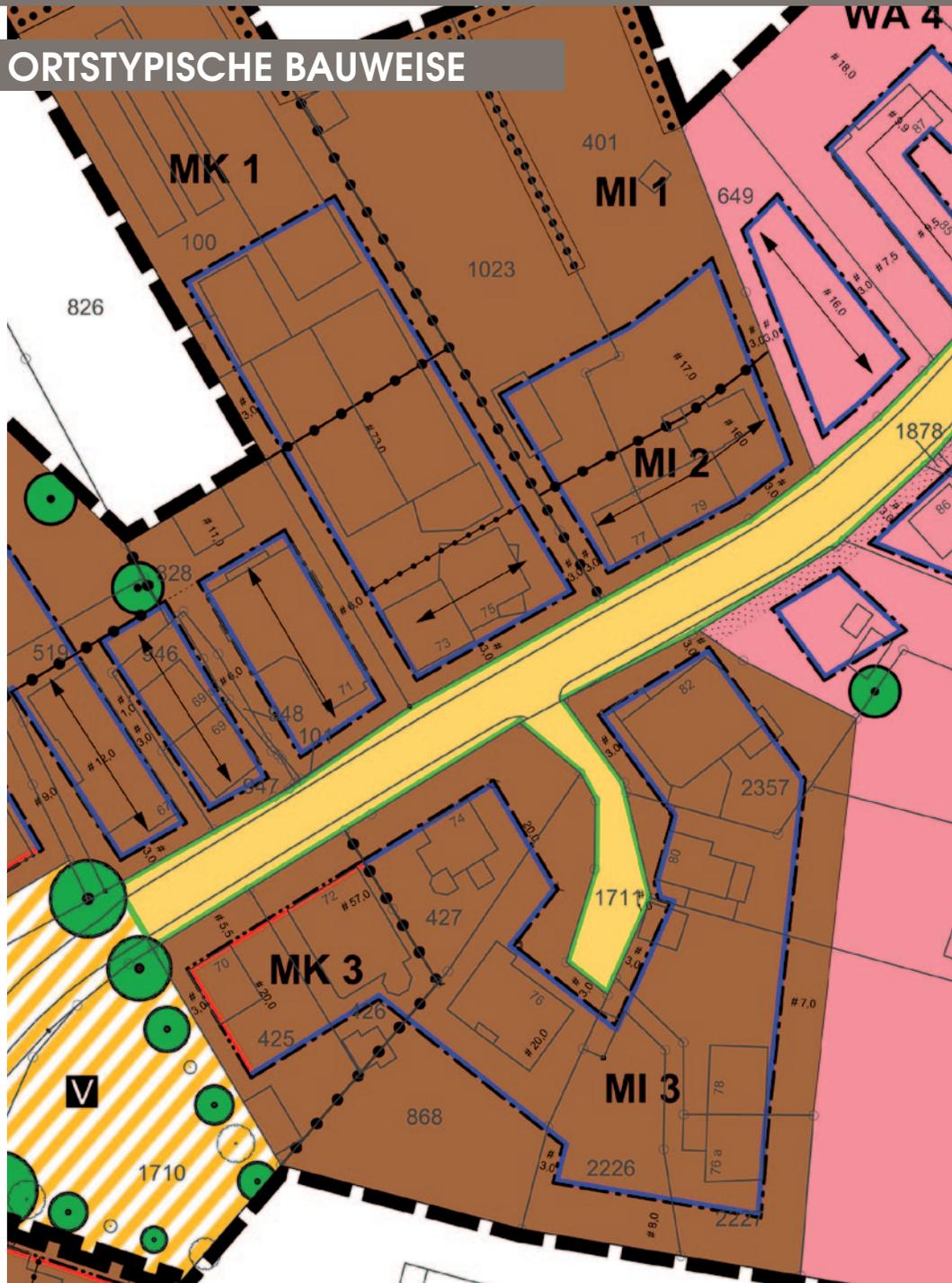
ENTWICKLUNGSFLÄCHEN



NACHVERDICHTUNG



ORTSTYPISCHE BAUWEISE



Zeichnerische Festsetzungen für Teilbereiche

- Reduzierung auf einzelne Baufenster
- Festsetzung der Firstrichtung
- Festsetzung einer Baulinie
- Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen
- Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit
- Erhalt von Hecken und Einzelbäumen

Textliche Festsetzungen

- Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss in Teilbereichen
- Reduzierung der GRZ 2 auf 25 % in Teilbereichen
- Mindestgröße der Baugrundstücke WA 1-5
- Erhaltung des Gehölzbestandes
- Gebäudekubatur
- Beschränkung der Gebäudebreite
- Festsetzung von Satteldächern
- Einschränkung der Dachgestaltung und Dachaufbauten
- Vorgartengestaltung
- Einfriedungen im Vorgarten nur als Hecke

ENDE

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

