

Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“, Gemeinde Roetgen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

- 1.1 Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.
- 1.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten 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 (Vergnügungsstätten) im MI 2 sowie innerhalb des MI 1 oberhalb des Untergeschosses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Maß der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
- 2.2 Ausnahmsweise zulässig ist außerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche 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.

- 2.3 Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche im Mischgebietes MI 2 ist die Überschreitung ausschließlich durch technische Anlagen zur Energiegewinnung bis zu 1,0 m auf maximal 20 % der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse zulässig.

**3. 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.

**4. 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.

5. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 5.1 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.
- 5.2 Tiefgaragen sind in allen Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

**6. 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.

**7. 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)**

Dächer 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.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

8.1 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 Nachtzeitraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

8.2 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).

8.3 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.

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

9.1 Einfriedung – Hecken (P1)

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (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.

9.2 Einfriedung – Hecken (P2)

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P2) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens einzeiligen 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.

- 9.3 Tiefgaragenbegrünung
Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.
- 9.4 Extensive Dachbegrünung
Dächer von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
- 9.5 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.
- 9.6 Begrünung der privaten Grünfläche
Die private Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.7 Pflanzeerhalt
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 weißlichem oder gelblichem 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 Gesamtfläche 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, Sonnenschutzeinrichtungen 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 Ansichtsfäche der Werbeanlage 6 m² nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen:

Landschaftsschutzgebiet

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

Textliche Hinweise:

1. Artenschutz

Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrümmungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabbrüchen, 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.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 40.692 Wertpunkten wird extern über das Ökokonto Net-01-Holzmühlheim im Kreis Euskirchen ausgeglichen. Es wird als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung und Erhalt von artenreichem Grünland mit der Lage Gemeinde Nettersheim, Gemarkung Holzmühlheim, 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.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. 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 Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Es wird in diesem Fall auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 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.

5. 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 Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

6. Baugrund / Erdbebengefährdung

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

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

7. **Schutz vor Einbrüchen**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen 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 kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de

8. **Pflanzvorschlagslisten**

Pflanzvorschlagsliste 1 - Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Virburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Pflanzvorschlagsliste 2 - Hecken

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Pflanzvorschlagsliste 3 – Bäume

| | |
|-------------------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sophora japonica | Schnurbaum |

9. **Sichtdreiecke**

An den Ausfahrten zur Bundesstraße und zur Faulenbruchstraße sind Sichtdreiecke nach RASSt06 für die Anfahrtsicht auf die Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten.

Stand: 23.01.2024