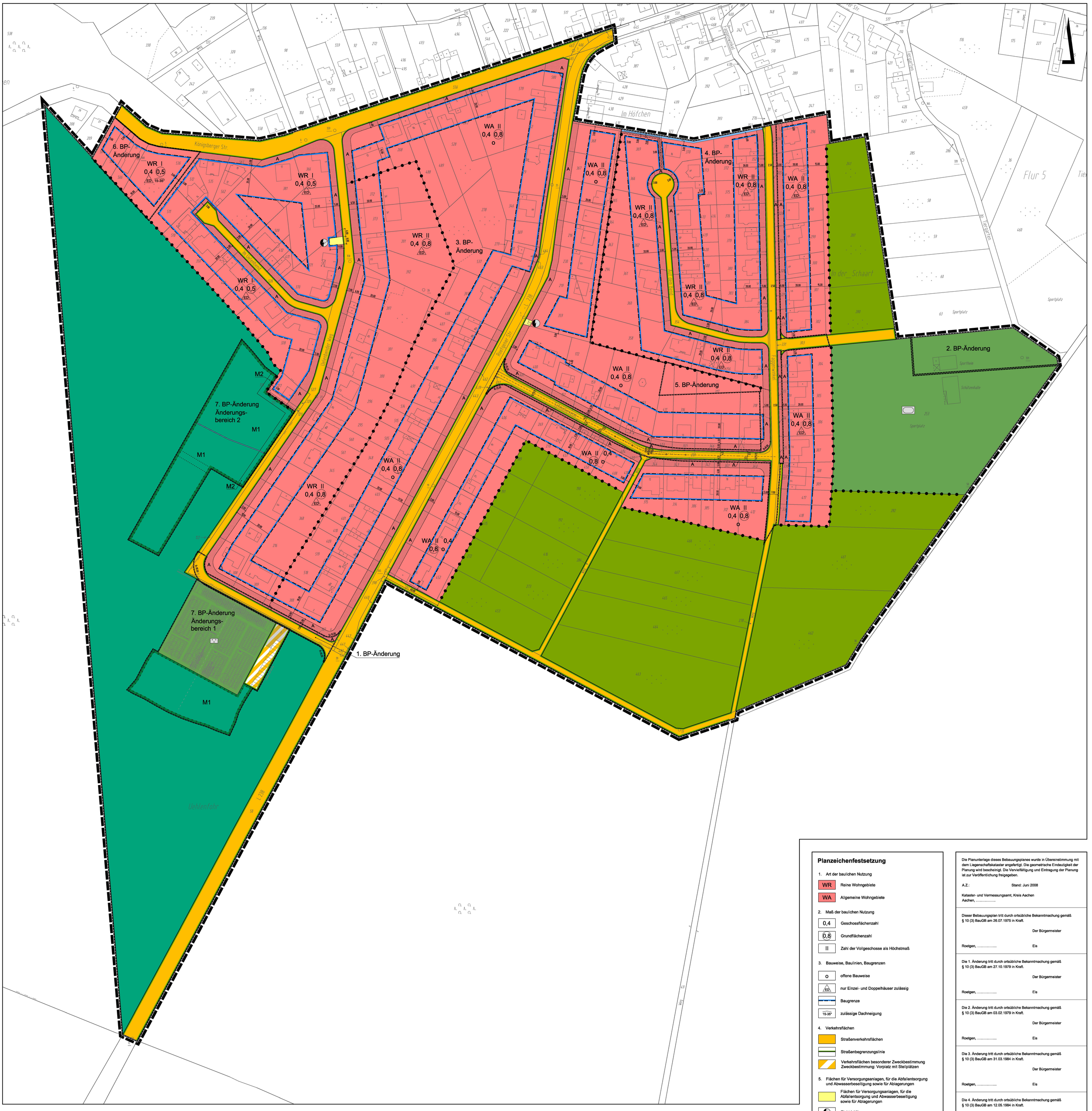


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Roetgen inklusive 1. - 7. Änderung (Bestandteil des Bebauungsplanes)

1.1 Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 Drempel

Drempel bis zu 0,5 m Höhe sind zulässig.

1.3 Einfriedungen

Sofern an den Grenzen der Verkehrsflächen Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese aus

1) Spriegelzaun

2) Rasenkantensteinen

herzustellen. Diese vorgenannten Einfriedungen dürfen 0,7 m Höhe nicht überschreiten.

§ 11 BauO NW bleibt hiervon unberührt.

1.4 Garagen

Garagen und Rampen als Nebenanlagen zu Kellergaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Garagen bleiben von der Festlegung der Dachneigung unberührt.

3. Änderung

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der geltenden Fassung vom 01.08.1979 (BGBl. I S. 949) der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV. NW. S. 292) in Verbindung mit der BauO NW in der Fassung vom 21.07.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

3.1 Dachneigung

Die Dachneigung im WA- und WR-Gebiet beträgt 20° - 30°. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass in Gebieten, für die zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss und einer Geschosshöhe von höchstens 3,0 m eine Dachneigung von 30° - 45° zugelassen werden kann. Abweichend von diesen festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

3.2 Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen baulichen Anlagen Dachgauben zugelassen werden, wenn die Dachneigung über 35° beträgt.

3.3 Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bei eingeschossigen baulichen Anlagen und auch nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen werden. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen darf höchsten 0,70 m über Straßenkrone liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudeflucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.

3.5 Nebenanlagen und bauliche Anlagen,

soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen "A" nicht errichtet werden; dies gilt nicht für Garagenzufahrten, die Form der Rampe eingeschlossen. Ausnahmsweise sind auf den Flächen "A" Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Fläche "A" ist im Anlageplan dargestellt.

3.6 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen

sind Garagen nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis zu 5 m Länge bei geschlossenem Garagentor abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

3.7 Einfriedungen,

soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsfläche, soweit sie nicht in der Fläche "A" liegen, und als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen,

b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

6. Änderung

Festlegung für den Umgang mit Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen:

- Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten.
- Unbelastetes Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen muss, falls möglich, auf dem Grundstück versickert werden. Ein entsprechender Antrag mit Versickerungsnachweis/ Bodengutachten ist bei der Gemeinde Roetgen einzureichen.
- Alternativ zur Versickerung kann das vg. Oberflächenwasser in Zisternen gespeichert und soweit möglich, als Brauchwasser (nicht Trinkwasser!!) in den Haushalten verwendet werden. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wird ein Notüberlauf von der Zisterne in das vorhandene Kanalsystem erlaubt.
- Die Zisternengröße für Einfamilienhäuser beträgt **mind. 10 m³**, die für Mehrfamilienhäuser **mind. 1 m³ pro 10 m²** Dachfläche.

7. Änderung Waldfriedhof Roetgen-Rott

Textliche Festsetzungen

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Es sind mindestens 12 Stellplätze gem. StellplatzVO NW anzulegen. Vorplatz und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.2 Grundstücksentwässerung (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser sowie das Schichtenwasser ist am südlichen Rand der Friedhofsfläche sowie am südlichen und östlichen Rand der Verkehrsfläche über Drainagen abzuleiten. Die verschmutzten Niederschlagswässer vom Friedhof sind in die Kanalisation zu leiten.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Anpflanzungen heimischer Baumhecken auf der Grünfläche

Es sind mindestens 20 Bäume sowie mindestens 45 laufende Meter niedrig geschnittene Hecke pro Grabfeld der folgenden Arten einheitlich anzupflanzen: Feldahorn [*Acer campestre*], Hainbuche [*Capinus betulus*], Rotbuche [*Fagus sylvatica*]).

Zusätzlich sind mindestens 10 Wildkirschbäume [*Prunus avium*] zu pflanzen.

Aufforstung eines Laubwaldes (M1)

Im Änderungsbereich 1 ist auf einer Fläche von 3.112 m² Laubwald anzupflanzen.

Im Änderungsbereich 2 ist auf einer Fläche von 6.871 m² Laubwald anzupflanzen.

Die gekennzeichnete Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Traubeneiche [*Quercus petraea*], Rotbuche, [*Fagus sylvatica*], Birke [*Betula pendula*]) aufzuforsten. Als Mindestpflanzqualität sollen verpflanzte Heister oder vergleichbare Qualität verwendet werden.

Anlage eines Waldrandes (M2)

Im Änderungsbereich 2 ist auf einem 5 m breiten Streifen auf einer Gesamtfläche von 752 m² ein Waldrand mit heimischen Arten anzulegen: Eberesche [*Sorbus aucuparia*], Stechpalme [*Ilex aquifolium*], Salweide [*Salix caprea*], Hasel [*Corylus avellana*], Eingriffliger Weißdorn [*Crataegus monogyna*]. Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollen verpflanzte Heister oder verpflanzte Sträucher oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Pflegevorschriften

Nach der Pflanzung ist eine mindestens dreijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Innerhalb dieser Zeit abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und vor Verbiss zu schützen.

Einsatz chemischer oder synthetischer Dünger- und Spritzmittel sind verboten.

Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Grünfläche 'Friedhof' und der Verkehrsfläche sind Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

Örtliche Bauvorschriften

Baugrund

Die Vorgaben des 'Geologischen Gutachtens über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke auf einer Friedhofsfläche in Roetgen-Rott' des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (1995) sind zu berücksichtigen.

Einfriedungen

Für die Einfriedung des Friedhofs sind Natursteinmauern, Gabionen, geschnittene Hecken aus Feldhahorn sowie Gitterzäune zulässig.

Freiflächen

Die Erschließungswege auf dem Friedhof sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenmaterial zu befestigen.

Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Freiraumplanerischer Entwurf

Grundlage für die Anlage des Friedhofs ist der Vorentwurf des Büros 3+ Freiraumplaner Aachen vom 13. Februar 2007 (Darstellung ohne Festsetzungscharakter).

Gewässer

Das Fließgewässer im Änderungsbereich ist unverändert zu erhalten.

Schneise

Zur forstwirtschaftlichen Nutzung des Holziagerplatzes ist im Änderungsbereich 2 innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Laubwaldanpflanzung Maßnahme M1) eine Zufahrt von ca. 5 m Breite freizuhalten.

Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
   - WR — Reine Wohngebiete
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Geschossflächenzahl
   - 0,8 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
   - 15-35° — zulässige Dachneigung
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Vorplatz mit Stellplätzen
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Elektrizität
6. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
   - Friedhof
   - Sportplatz
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
   - Flächen für die Landwirtschaft
   - Flächen für Wald
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und und Flächenfür Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - M1 — Laubwald
   - M2 — Waldrand
9. Sonstige Planzeichen
   - A — Nicht überbaubare Fläche "A" gem. Ziffer 2.5 der textl. Festsetzungen
   - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Kanal) zu Gunsten des Versorgungsträgers
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Grenze des Änderungsbereichs
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
10. Darstellung ohne Festsetzungscharakter (Hinweis)
    - Gewässer (nicht eingemessen)
    - Friedhof (Vorentwurf)
    - Schneise

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung und Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

A.Z.: Stand: Juni 2008

Kataster- und Vermessungsamt, Kreis Aachen
Aachen, ...

Dieser Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 26.07.1975 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

Die 1. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 27.10.1979 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

Die 2. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 03.02.1979 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

Die 3. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 31.03.1984 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

Die 4. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12.05.1984 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

Die 5. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 29.03.1985 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

Die 6. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 08.04.2000 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

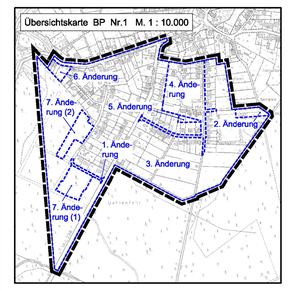
Die 7. Änderung tritt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 14.04.2008 in Kraft.

Der Bürgermeister

Roetgen, ... Eis

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 1 "Rott"
inklusive der 1. - 7. Änderung
M. 1 : 1000 Juli 2008



Aachen, Castro & Hinzen, Stadtplaner, Umweltplaner
Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen, Tel. 0241 - 470 580