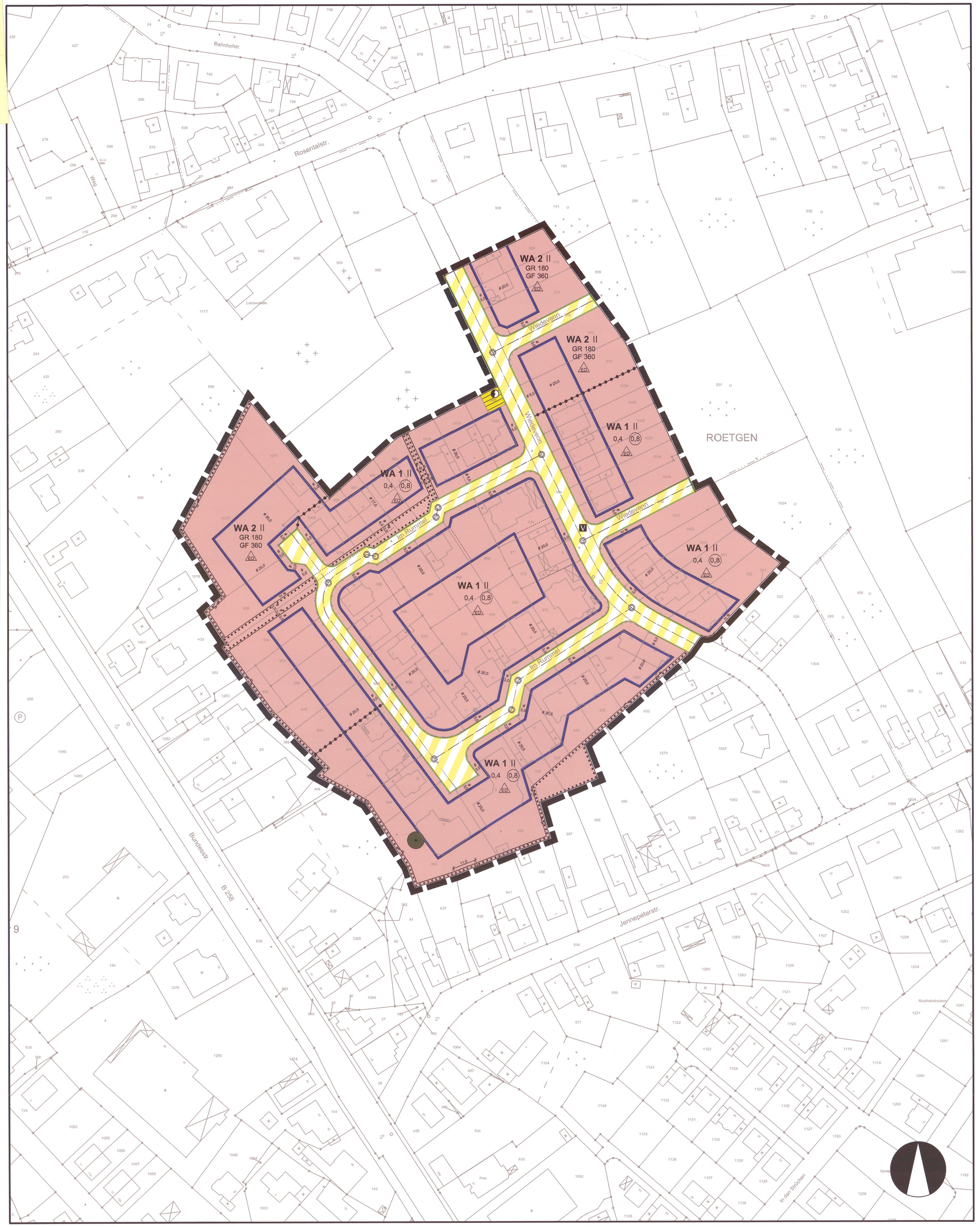


Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über Gelände liegen. Gemessen wird in der Mitte derjenigen Gebäudeflucht (straßenseitig oder rückseitig), die in ihrer Geländeprojektionslinie den höchsten Summenwert aller vergleichenden Höhenpunkte aufweist *(Siehe Abb. 1)*.

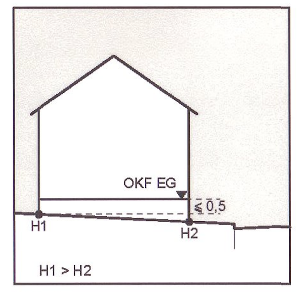


Abb. 1

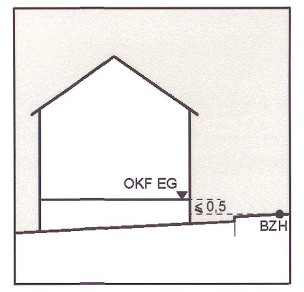


Abb. 2

2.3 Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegt *(Siehe Abb. 2)*. Bezugshöhe ist die Höhe der Straßenachse, die im rechten Winkel bzw. in Kurven radial zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht liegt *(Siehe Abb. 3 und 4)*.

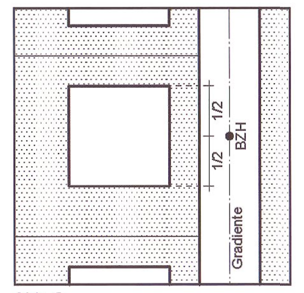


Abb. 3

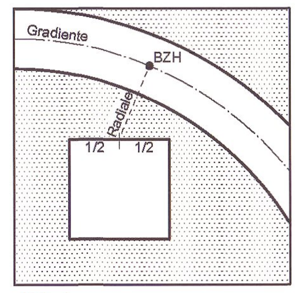


Abb. 4

2.4 Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

2.5 Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens *(Siehe Abb. 5)*.
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe 11,50 m.

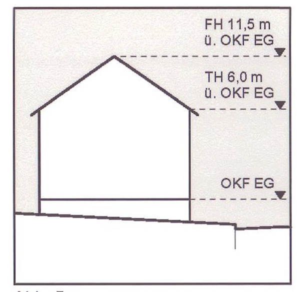


Abb. 5

2.6 Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Die Drempelhöhe wird an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut gemessen.
Bei Pultdächern gilt die zulässige Drempelhöhe für die höhere Dachseite. *(Siehe Abb. 6 und 7)*

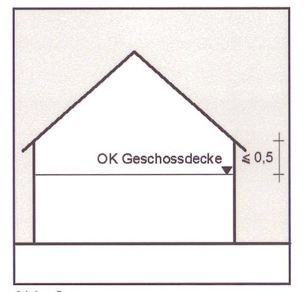


Abb. 6

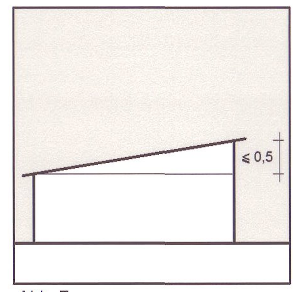


Abb. 7

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke innerhalb des WA 2 muss mindestens 420 qm betragen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Für alle Grundstücke mit Einzelhäusern, die unmittelbar an der Straße 'Wiedevenn' angrenzen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf vier Wohnungen beschränkt.

4.2 Für die übrigen Grundstücke und für Doppelhaushälften beträgt die maximale Wohnungszahl je Wohngebäude zwei. Doppelhaushälften gelten somit generell als ein Wohngebäude.

4.3 Von diesen Regelungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO alle Grundstücke ausgenommen, deren Bebauung bei Satzungsbeschluss eine höhere Wohnungszahl aufweist als unter 4.1 und 4.2 festgesetzt wird. Die unter A. 4.1 getroffene Regelung betrifft somit nicht die Flurstücke 970 und 973, Flur 9. Die unter A. 4.2 getroffene Regelung betrifft nicht die Flurstücke 935 - 938, 974, 975, 993 und 994, Flur 9.

5. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In einem Abstand von 3,00 m parallel zur Verkehrsfläche sind außerhalb überbaubarer Flächen Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Davon sind Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m ausgenommen.

5.2 Garagen sind generell nur zulässig, wenn zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein Abstand von 5,00 m eingehalten wird.

5.3 Auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen sind Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

6. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,50 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsfläche für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

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

7.1 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Hecken langfristig zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.2 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu pflegen. Die zulässigen Pflanzenarten sind ökologisch ausgewogen und im sinnvollen Wechsel einander zugeordnet in ökologisch sinnvoller Dichte anzupflanzen.

7.3 Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche muss in einem Abstand von maximal 25 m untereinander ein Baum oder Strauch gemäß Pflanzliste angepflanzt werden.

7.5 Innerhalb der WA 2 sind die Vorgartenbereiche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 Abs. 1 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassadengestaltung

1.1 Imitationen von Natursteinen und von Verblendmauerwerk an den Außenwänden von Gebäuden sind unzulässig.

1.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Fassadengestaltung auszubilden.

2. Dachgestaltung

2.1 Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:
Bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss 35-48°
Bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen 23-30°

2.2 Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 0-45° zulässig.

2.3 Geneigte 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.

2.4 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen und Dachgauben sind innerhalb eines Doppelhauses als gestalterische Einheit auszubilden.

3. Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig. Die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite darf 50% der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von den Trauf- und Firstlinien mindestens 1,00 m Abstand einhalten. *(Siehe Abb. 8 und 9)*

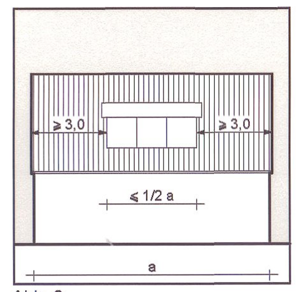


Abb. 8

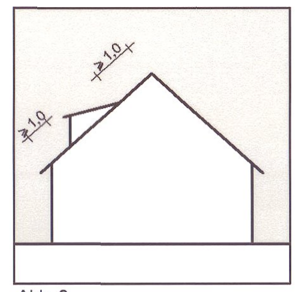


Abb. 9

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen soweit bauliche Anlagen sind an Grenzen zu den Verkehrsflächen nur als Holzzäune zulässig, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

4.2 Einfriedungen soweit bauliche Anlagen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind nur als Holz- und Maschendrahtzäune zulässig, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

4.3 Einfriedungen sind an allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,20 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe zugelassen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Bei Auftreten 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 Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst 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.

5. Baugrund
Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

D PFLANZLISTE

Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur	Kornelkirsche	Cornus mas
Traubeneiche	Quercus petraea	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Schwarzer Hartriegel	Cornus alba ‚Kesselringii'
Hasel	Corylus avellana	Birke	Betula pendula
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Stechpalme	Ilex aquifolium
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Besenginster	Cytisus scoparius
Wildrose	Rosa	Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldahorn	Acer campestre	Schneeball	Viburnum
Schwarzerle (nur in Talauen)	Alnus glutinosa	Kätzchenweide	Salix caprea ‚mas'
Hainbuche	Carpinus betulus	Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Mehlbeere	Sorbus aria	Esskastanie	Castanea sativa
Traubenkirsche	Prunus padus	Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium	Winter-Linde	Tilia cordata
Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare	Sommer-Linde	Tilia platyphyllus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Esche	Fraxinus excelsior
Traubenholunder	Sambucus racemosa		

Obstbäume aller Art als Halb- und Hochstämme

Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen; Sträucher, Höhe 60-80 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 4, 6 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GR 180 — Grundfläche als Höchstmaß mit Flächenangabe in qm
GF 360 — Geschossfläche als Höchstmaß mit Flächenangabe in qm
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

ED — offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)

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

Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fläche A (s. textl. Festsetzungen unter 7.)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fläche B (s. textl. Festsetzungen unter 7.)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
Vorschlag Parzellierung

Bestand

28 — Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
Parzellengrenzen Bestand
2042 — Flurstücksnummern
Baumbestand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 25.10.2013 bis 29.11.2013 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Roetgen, den 18.06.2015

Eis
Bürgermeister

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Roetgen, den 18.06.2015

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 25.03.2014 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 14.04.2014 bis 14.05.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Roetgen, den 18.06.2015

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 01.02.2015 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 02.03.2015 bis 16.03.2015 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Roetgen, den 18.06.2015

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 16.06.2015 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 20.06.2015 bis 17.07.2015 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Roetgen, den 20.07.2015

Eis
Bürgermeister

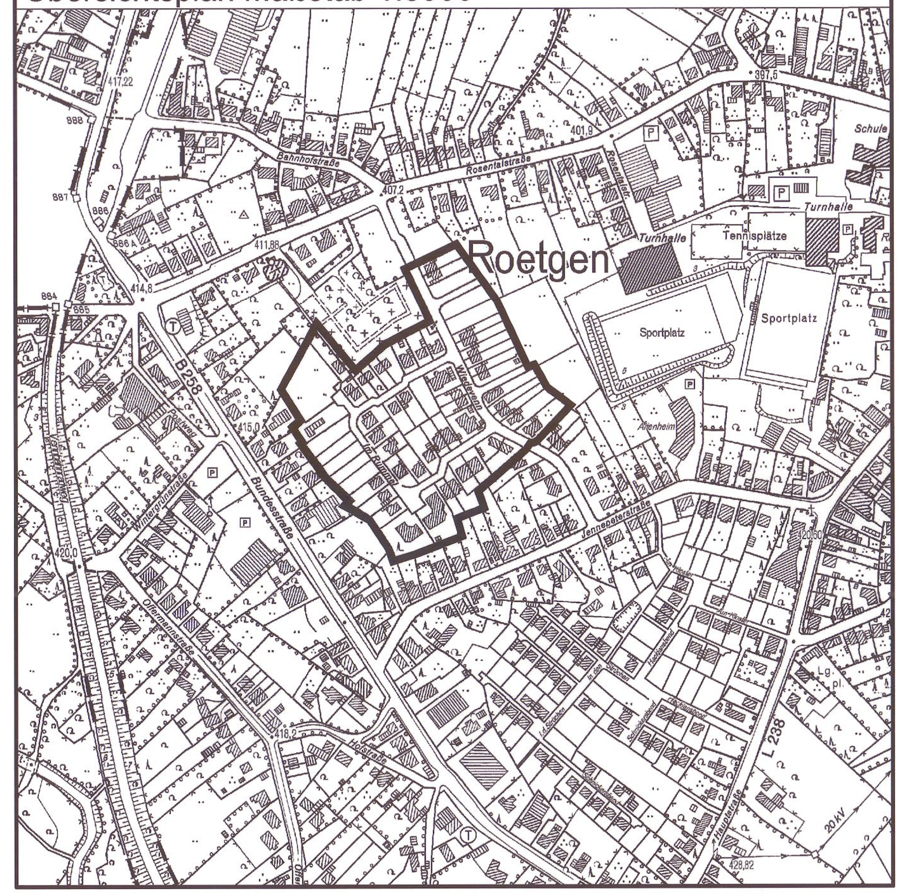
Planverfasser

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

Aachen, den 18.06.2015

Planer

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 3 "Wiedevenn" 9. Änderung

Maßstab 1:1000

15. Januar 2015

RAUMPLAN AACHEN