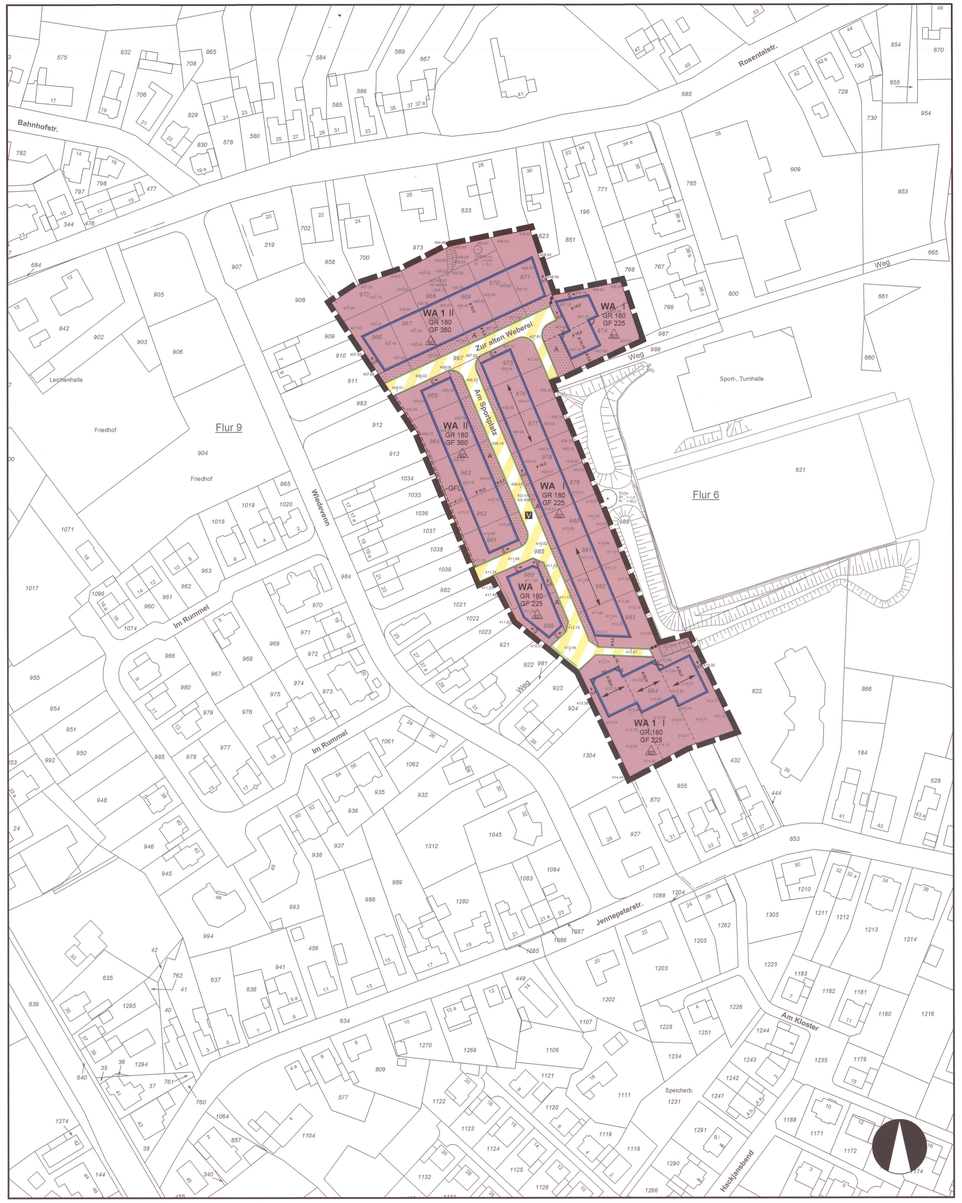



## Textliche Festsetzungen

**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 Gebäudefluchtseite (straßenseitig oder rückseitig), die in ihrer Geländeprojektionslinie den höchsten Summenwert aller vergleichenden Höhenpunkte aufweist (Siehe Abb. 1).

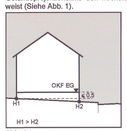


Abb. 1

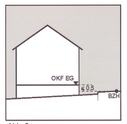


Abb. 2

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 zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht liegt (Siehe Abb. 3).



Abb. 3

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 xTraufe und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Siehe Abb. 4 und 5).
Zulässig ist
- für Gebäude innerhalb der Baugebiete, für die maximal ein Vollgeschoss festgesetzt ist, eine Traufhöhe von maximal 3,50 m und eine Firsthöhe von maximal 8,50 m
- für Gebäude innerhalb der Baugebiete, für die maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 11,50 m



Abb. 4



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 eines Baugrundstücks muss mindestens 420 qm betragen. Ausgenommen ist das Flurstück 956, Flur 9, für das eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt wird.

**4. Höhen der Geländeoberflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 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.

4.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

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

Für alle Grundstücke beträgt die maximale Wohnungszahl je Wohngebäude zwei. Doppelhaushälften gelten dabei generell als ein Wohngebäude.

**6. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

6.1 In den mit 'A' gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind neben Hauszugängen und Garageneinfahrten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zusätzlich ein Stellplatz, Einfriedungen und Böschungsmauern zulässig.

6.2 In den mit 'A' gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, sonstige unter A 8. nicht genannte, allgemein zulässige, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

6.3 In den nicht mit 'A' gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz zulässig.

6.4 Garagen sind generell nur zulässig, wenn zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein Abstand von 5,00 m eingehalten wird. Die Zufahrt ist in einer Breite von mindestens 3,00 m herzustellen.

**7. 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.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche wird der Gemeinde ein Leitungsrecht für die Anlage einer Versickerungsmulde und ein Gehrecht für die Versorgung der Mulde eingeräumt.

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

9.1 Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind langfristig zu erhalten und zu pflegen.

9.2 Entlang seitlicher und rückwärtiger unbebauter Grenzen und entlang seitlicher Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen der künftigen Baugrundstücke sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,20 m zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.
Es ist die Pflanzenart 'Fagus sylvatica' (Rotbuche), das Pflanzgut in 2-fach verpflanzter Qualität ohne Ballen in einer Größe von 60 - 100 cm oder gleichwertige Forstware zu verwenden.
Je lfdm. sind 4 - 5 Stück einreihig anzupflanzen.

9.3 Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist pro Baugrundstück ein hoch- oder halbstämmiger Obstbaum standortgerechter Art und eigener Wahl anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9.4 Die Anpflanzungsmaßnahmen unter A 9.2 und A 9.3 dieser textlichen Festsetzungen sind spätestens ein Jahr nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes abzuschließen.

9.5 Die Vorgartenbereiche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche sind zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.

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

**1. Fassadengestaltung**

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 - 38°

2.2 Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 0 - 45° zulässig.

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

2.4 Dachneigung, Dachform, Traufe 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 Ansichtsläingen auf einer Gebäudeseite darf 50 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von den Traufund Firstlinien mindestens 1,00 m Abstand einhalten.
(Siehe Abb. 8 und 9)

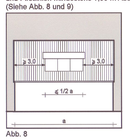


Abb. 8

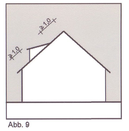


Abb. 9

**4. Einfriedungen**

4.1 Einfriedungen zwischen Vorgartenbereichen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune zulässig, die eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten dürfen.

4.2 Grundstückseinfriedungen entlang des GFL-Rechtes sind nur mit Anpflanzungen gemäß A 9.2 vorzusehen.

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

4.4 Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet, zulässig. Die Zäune können mit den Anpflanzungen gemäß A 9.2 kombiniert werden.

**5. Stützmauern und Böschungen**

5.1 Stützmauern zum Ausgleich von Geländehöhenunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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

**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.

## Legende

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA 1 — siehe textl. Festsetzungen unter A 9.
- A — Vorgartenbereich

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

- 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

**Sonstige Planzeichen**

- GFL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Firstrichtung
- Vorschlag Parzellierung

**Bestand**

- 28 — Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- 2042 — Flurstücksnummern
- Baumbestand
- Böschungen
- 411.22 — Geländehöhen

## 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 25.03.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 28.04.14 bis 28.05.14 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Roetgen, den 18.02.2015

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 20.08.2014 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Darauf hin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 15.10.14 bis 14.11.14 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Roetgen, den 18.02.2015

Bürgermeister

## Planverfasser

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

Aachen, den 11.02.2015

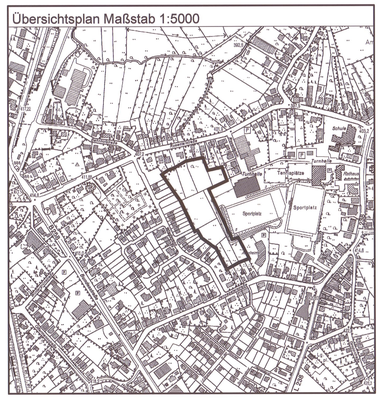
Planer

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 20.02.2015 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 27.02.2015 bis 13.03.15 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Roetgen, den 23.02.2015

Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1:5000




# GEMEINDE ROETGEN

## Bebauungsplan Nr. 3 "Wiedevenn" 10. Änderung

**Maßstab 1:1000**

**15. Januar 2015**

**RAUMPLAN AACHEN**