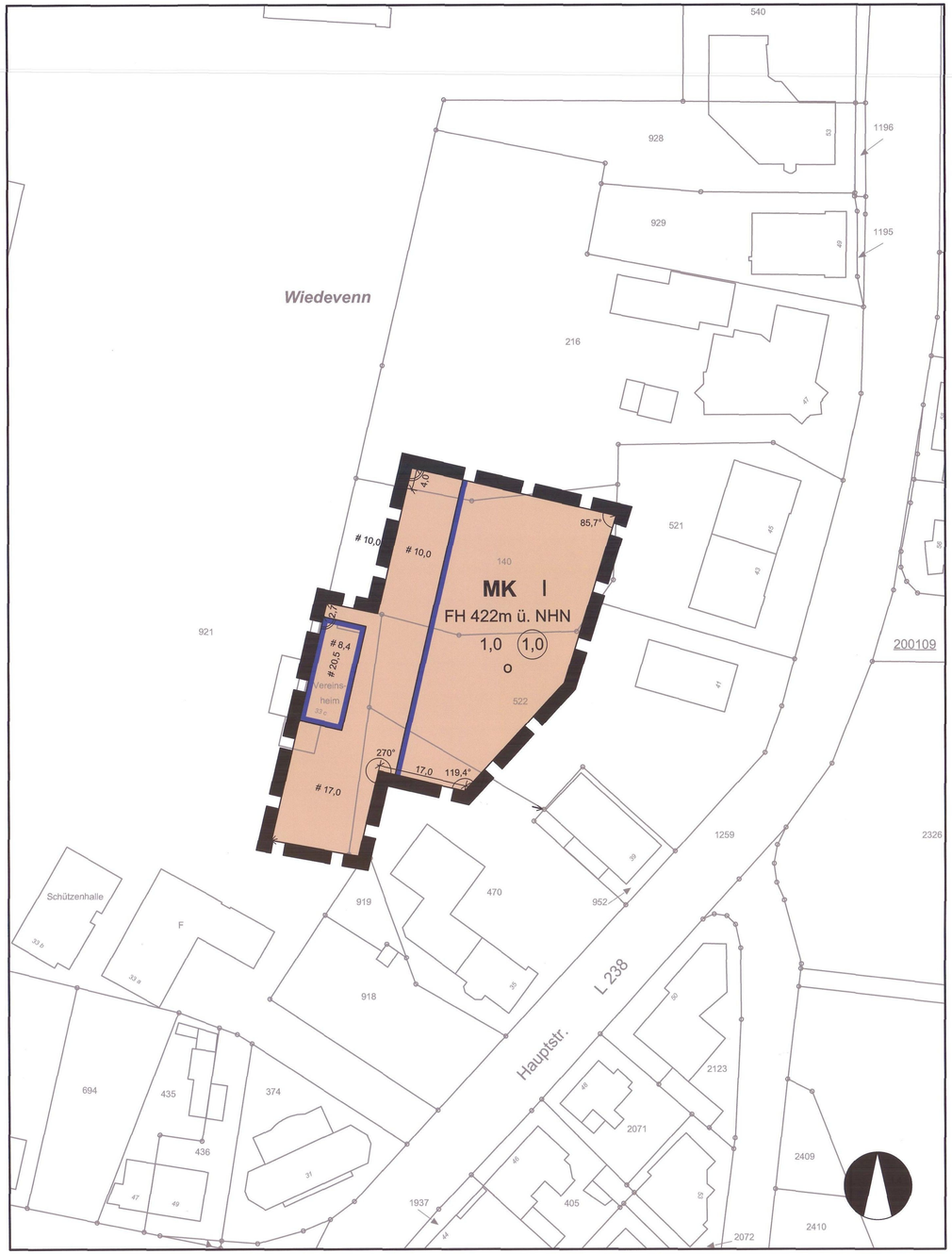


Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist:
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig ist:
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

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 die Festsetzung der maximalen Firsthöhen* (FH) bestimmt.

2.2 Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

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

3.1 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.

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

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

Vorhandene Bäume und Sträucher, die außerhalb der überbaubaren Flächen und mindestens 4 m von diesen entfernt stehen, sind langfristig zu erhalten und zu pflegen.

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

1. Dachgestaltung

1.1 Bauliche Anlagen sind mit *Satteldächern mit einer Dachneigung* von 15-35° herzustellen.

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

1.3 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.

1.4 Drempel
Drempel sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Erdgeschossdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerks.

2. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig
- entlang von Grundstücksgrenzen als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet
- als Böschungsmauer, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreitet.

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 § 7 der BauNVO)

MK — Kerngebiet

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

(1,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
1,0 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
FH — maximale Firsthöhe über NHN
o — Offene Bauweise

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

Baugrenze

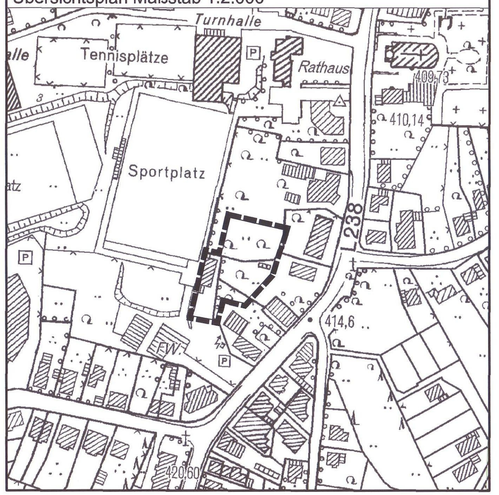
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestand

28 — Wohngebäude mit Hausnummer
Parzellengrenzen Bestand
2042 — Flurstücksnummern

Übersichtsplan Maßstab 1:2.000



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 15.12.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 24.06.2015 bis 24.07.2015 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Roetgen, den 06.07.2016

In Vertretung Recker
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 15.12.2014 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 24.06.2015 bis 24.07.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Roetgen, den 06.07.2016

In Vertretung Recker
Bürgermeister

Planverfasser

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

Aachen, den 05.07.2016

Planer

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 21.06.2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 11.07.2016 bis 27.07.2016 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Roetgen, den 06.07.2016

In Vertretung Recker
Bürgermeister

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 3
11. Änderung
'Ofenhalle'

Maßstab 1:500

07. Oktober 2015

RAUMPLAN AACHEN