

Legende

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 Zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und natürlichem Gelände ist ein lotrechter Abstand von höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände zulässig, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht. Ausnahmsweise kann aus entwässerungstechnischem Erfordernis zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Straßenkrone ein lotrechter Abstand von höchstens 0,20 m über Straßenkrone zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone. Der Höhenabstand wird an der Senkrechten zur Straßenachse durch die Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht gemessen.

2.2 Bei einem festgesetzten Vollgeschoss ist eine Geschosshöhe von maximal 3,50 m und eine Firsthöhe von maximal 7,50 m, bei zwei Vollgeschossen eine Geschosshöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 10,50m zulässig.

2.3 Als Geschosshöhe gilt der Abstand zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen der Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen und der Oberkante Erdgeschossfußboden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

4. Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur in Verbindung mit Zufahrten zulässig, auf denen das Abstellen eines Kraftfahrzeugs bis zu 6,00 m Länge möglich ist.

4.2 Auf den mit ‚A' gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern und Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

4.3 Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:
a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Die Zulässigkeit von Hecken bleibt davon unberührt.
b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzaun, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Die Zulässigkeit von Hecken bleibt davon unberührt.

5. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind auf Flurstücken, die jeweils einem Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet sind, insgesamt Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, mit einer Flächengröße von maximal 10 % der Fläche des Grundstücks zugelassen, die innerhalb der privaten Grünfläche liegt. Die privaten Grünflächen der Flurstücke 319 und 320 werden dem Flurstück 308 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die privaten Grünflächen auf den Flurstücken 312 und 313 dem Flurstück 202 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Einfriedungen an den Grenzen der Grünflächen sowie nicht versiegelte Garten- und Erschließungswege sind zusätzlich zulässig.
Ansonsten gelten für Nebenanlagen die unter A. 4.3 und B getroffenen Festsetzungen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihig pro laufenden Meter 3 Pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung muss zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 0,50 m einhalten und darf eine Endhöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Vorhandene Pflanzen sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung einzubinden.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzqualität:
Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 80 cm

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

Nebenanlagen

Innerhalb des WA-Gebietes und innerhalb der privaten Grünflächen können Nebenanlagen bis zu einer Länge von 9,00 m als Grenzbebauung ohne eigenen Abstand errichtet werden. Die mittlere Wandhöhe der einzelnen Nebenanlagen darf nicht mehr als 3,00 m über der Geländeoberfläche liegen.

Wenn Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt werden, kann zugelassen werden, dass
a) innerhalb des Mindestabstandes von 3,00 m zur Grundstücksgrenze maximal eine Grundfläche von 25 m² durch Nebenanlagen überbaut wird
b) die gesamte Länge aller Grenzbebauungen pro Grundstück bis zu 20,00 m beträgt.

C HINWEIS

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).

Legende

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
A	Vorgartenbereich

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

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

O	nur ein Einzelhaus je überbaubare Fläche zulässig
	Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P	Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

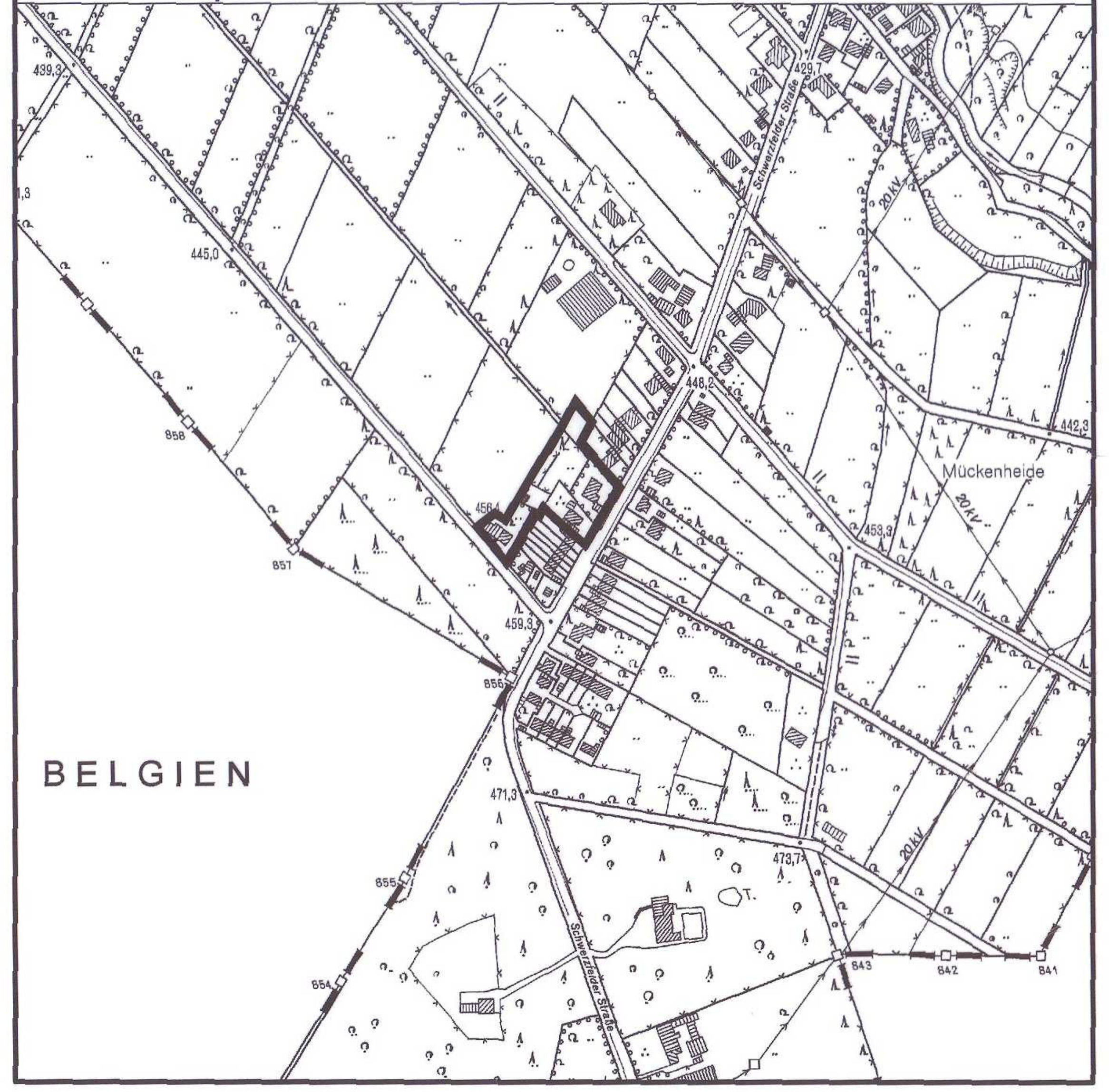
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße der Nutzung

Bestand

28	Wohngebäude mit Hausnummer
X	Wirtschaftsgebäude
	Parzellengrenzen Bestand
2042	Flurstücksnummern

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



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. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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 das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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 13.12.2011 (GV NRW S. 685).

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).

Planverfasser

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

Aachen, den 09.01.2013

Planer

Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 27.09.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 30.09.2011 bis 18.11.2011 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Roetgen, den 31.01.2013

Eis
Bürgermeister

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Roetgen, den 31.01.2013

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 03.07.2011 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 23.07.2012 bis 31.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Roetgen, den 31.01.2013

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 18.12.2012 als Satzung beschlossen.

Roetgen, den 31.01.2013

Eis
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde mit der Verfügung Az 352.11-10-06 vom 20.03.2013 genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 08.04.2013 bis 03.05.2013 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Roetgen, den 28.08.2013

Eis
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB mit Verfügung vom 20.03.2013 genehmigt
Az: 352.11-10-6/13

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 9

- 9. Änderung -

Maßstab 1:500

09. Januar 2013

RAUMPLAN AACHEN