B-PLAN NR. 9 10. ÄND.



Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 30.05.2023 bis 07.06.2023 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.

Roetgen, den .....

BÜRGERMEISTER

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

....., den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.05.2023 bis 07.06.2023 durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Roetgen, den .....

BÜRGERMEISTER

Planverfasser

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

Aachen, den .....

Planer

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 23.08.2023 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 12.04.2023 bis 12.05.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Roetgen, den .....

BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 04.09.2023 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 11.09.2023 bis 25.09.2023 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Roetgen, den .....

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN :

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1088).

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 13.04.2022 (GV NRW S. 490)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

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

nicht zulässig sind.

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

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

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt. Bezugshöhe (BZH) der Höhenfestsetzungen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die mittig vor dem Grundstück liegende Schwerzfelder Straße. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckel- höhen (KD) zu ermitteln. Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. *(Siehe Abb. 1 und 2)*

2.2 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss 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. *(Siehe Abb. 2)*
Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

2.3 Die maximale Höhe (a) der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beträgt 0,5 m über BZH.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m über OKF EG.
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m über OKF EG.

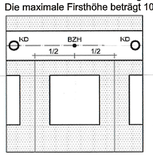


Abb. 1

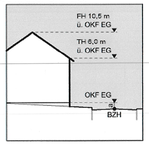


Abb. 2

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. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den mit ‚Vorgarten' gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind untergeordnete 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, Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Standorte für Abfallbehälter sind zulässig, wenn sie eingegrünt oder eingehaust werden.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten möglich.

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

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Innerhalb der Flächen dürfen maximal 30 cm tiefe Mulden zur Regenrückhaltung und entsprechende technische Anlagen vorgesehen werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 3 Stück gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind einreihige Heckenpflanzungen, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind dreireihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

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

Im Kronentraufbereich von Bäumen, die innerhalb der Flurstücke der Gemeinde Roetgen stehen und das Allgemeine Wohngebiet überragen, sind Oberflächenbefestigungen innerhalb der privaten Fläche wasserdurchlässig auszuführen.

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

Innerhalb der mit GFL gekennzeichneten Fläche wird dem Besitzer des südwestlichen Teilgebietes ein Leitungsrecht eingeräumt, um das Niederschlagswasser in den nordöstlich angrenzenden Graben einleiten zu können.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

1. Dachgestaltung

1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

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

1.3 Für geneigte Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

1.4 Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind ebenfalls unzulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 40% der Traufländge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. *(Siehe Abb. 3)*

2.2 Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von der Trauf- und Firstlinie mindestens 1,00 m Abstand einhalten. *(Siehe Abb. 3 und 4)*

2.3 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind generell zulässig.

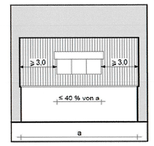


Abb. 3

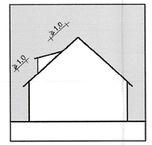


Abb. 4

3. Gestaltung der Freiflächen

3.1 Unbebaute Grundstücksflächen
Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 60 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Steinschüttungen und sonstige wassergebundene Decken sind nur im Bereich von Zufahrten oder Stellplätzen zulässig.

3.2 Einfriedungen
Parallel zu den Heckenpflanzungen gemäß A 7. dürfen transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80% errichtet werden, die die Endhöhe der Hecken nicht überragen dürfen. Einfriedungen zwischen dem Vorgartenbereich und der Schwerzfelder Straße sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken dürfen mit transparenten Zäunen gemäß Absatz 1 kombiniert werden.

3.3 Stützmauern und Böschungen
Stützmauern, zum Ausgleich von Geländehöhenunterschieden innerhalb der Grundstücke oder zwischen den Grundstücken, dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Anstelle von Stützmauern sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:3 zulässig.

4. Abfallbehälter

Abfallbehälter innerhalb der Vorgartenbereiche sind derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind. Alternativ sind die Abfallbehälter einzuhausen.

C HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung
Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs. Daher ist eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

3. Bodendenkmalpflege
Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Hausdrainagen
Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

5. Beseitigung des Niederschlagswassers
Das Niederschlagswasser ist gemäß Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Achten und Jansen, Aachen, November 2021, mit einer Drosselwasserabflussspende von 10 l/(s*ha) in den Wegeseitengraben des nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweges einzuleiten. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ausgeschlossen.

6. Thermische Anlagen
Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

8. Waldabstand
Für die südwestlich gelegene überbaubare Fläche, die in einem geringeren Abstand als 35,00 m vom angrenzenden Waldrand liegt, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht der zukünftigen Grundstückseigentümer bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung des zukünftigen Grundstücksbesitzers grundbuchrechtlich geregelt.

9. Beleuchtung
Es wird darauf hingewiesen, dass für Außenbeleuchtungen die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen (auch Insekten schonenden), umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich vorzusehen sind. Lichtquellen sollen im Außenbereich zudem generell nach oben hin abgeschirmt werden. Außerdem kann die Störwirkung von Licht durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden. Insbesondere soll keine Beleuchtung in Richtung des Waldrandes erfolgen, um hier vorkommende Arten zu schützen.

10. Militärisches Fluggebiet
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Vereinzelt ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

D 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

Planzeichenerklärung:

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	max. zulässige Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 der BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
OKF EG +0,5	max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Metern über Bezugspunkt
TH 6,00	max. Höhe der Traufe in Metern über OKF EG
FH 10,50	max. Höhe des Firstes in Metern über OKF EG

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

	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig

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

	Einfahrtbereich

Grünflächen
(9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p	Private Grünflächen

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

	Vorgartenbereich innerhalb des WA
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

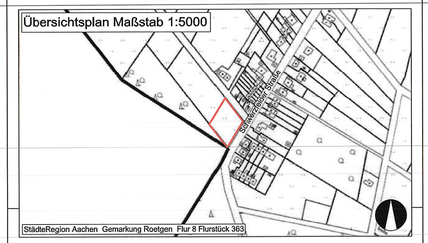
	Fläche für die Regenrückhaltung

Sonstige Planzeichen

A / B	Kennbuchstaben gemäß textlicher Festsetzungen A 7.
SD	zulässige Dachform Satteldach
Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
GFL	Fläche, die mit einem Leitungsrecht belastet wird (siehe textl. Festsetzungen A 10.)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Firstlinie
	Vorschlag Parzellierung

Bestand

83	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand
363	Flurstücksnummern
274,60	Geländehöhen (Höhe ü. NHN)



GEMEINDE ROETGEN
Bebauungsplan Nr. 9

- 10. Änderung -

Maßstab 1:500

5. August 2022

RAUMPLAN AACHEN