B-PLAN Nr. 10 6. Änd.



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

z.B. WA1 — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl

z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß

TH 472 m ü. NHN — Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

FH 475 m ü. NHN — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

5. Sonstige Planzeichen

A — Teilfläche "A" (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.3.2)

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeindeordnung (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Der Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 10.12.2019 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Gemeinde Roetgen gefasst worden.
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht.

Roetgen, den 29.4.2020

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 öffentlich ausgelegt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Roetgen, den 29.4.2020

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am 21.04.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 als Satzung beschlossen.

Roetgen, den 29.4.2020

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde mit Bekanntmachung vom 04.05.2020 rechtskräftig.

Roetgen, den 29.4.2020

Der Bürgermeister

Klauss Siegel

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 / WA2)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern (flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung ≤ 5°) gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Hier entspricht die Traufhöhe der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.3.1 Garagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 / WA2) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

1.3.2 Teilfläche 'A'

Auf der Teilfläche 'A' der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 Ausschluss von zurückweichenden Geschossen

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind keine zurückweichenden Geschosse zulässig. Zurückweichende Geschosse sind oberste Geschosse, die auf einer oder mehr Seiten gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind und gemäß Landesbauordnung NRW keine Vollgeschosse sind. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern sie nach Ziffer 2.3 zulässig sind.

2.2 Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als Dachoberfläche ist grundsätzlich zulässig. Die Ausrichtung bzw. Aufständerung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie entgegen der jeweiligen Dachneigung ist bei geneigten Dächern nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten von Hauptgebäuden

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (vertikal gemessen) und untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Sie sind mindestens 0,6 m von der Hausfront zurückzusetzen. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite und vom First einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenzen der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen in Rot- oder Hainbuche oder als Holz-, Maschendraht bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit den o.a. Hecken an der Grundstücksgrenze in einer Mindesthöhe von 0,80 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

An den Grenzen zu Verkehrsflächen darf eine Höhe von 0,80 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen von 1,80 m nicht überschritten werden. Die Mindestpflanzdichte ist mit drei Pflanzen pro laufendem Meter anzusetzen. Nach der Pflanzung ist eine mindestens dreijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Innerhalb dieser Zeit sind abgestorbene Exemplare nachzupflanzen.

3. Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot ist eine allgemeine Rodungszeitenbeschränkung erforderlich (Durchführung von Vegetationsbeseitigungen ausschließlich zwischen 30. September und 1. März).

Bei Gebäudeabrissen oder dem Fällen älterer Bäume sind weitergehende Untersuchungen zur Klärung des tatsächlichen Tierbesatzes und die Konzeption von weiteren Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (z.B. weitergehende Vorgaben zum Abriss / zur Rodung, Anbringen von Quartiersmöglichkeiten an Neubauten und / oder an erhalten bleibenden geeigneten Gehölzen). Hierbei ist auch das Merkblatt Artenschutz der StädteRegion Aachen zu beachten.

3.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3.3 Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.4 Bodenschutz

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustofflagerungen, etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

3.5 Erdbebengefährdung

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

3.6 Entwässerung/Gewässerquerung

Für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers ist zur Einleitung in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' (bestehender Wegeseitengraben) die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Je Grundstück ist nur eine maximal 3 m breite Zufahrt über den Vorfluter entlang der Pilgerbornstraße zulässig. Für die Gewässerquerung ist gemäß § 22 LWG NRW beim Umweltamt der Städteregion Aachen die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

3.7 DIN-Vorschriften

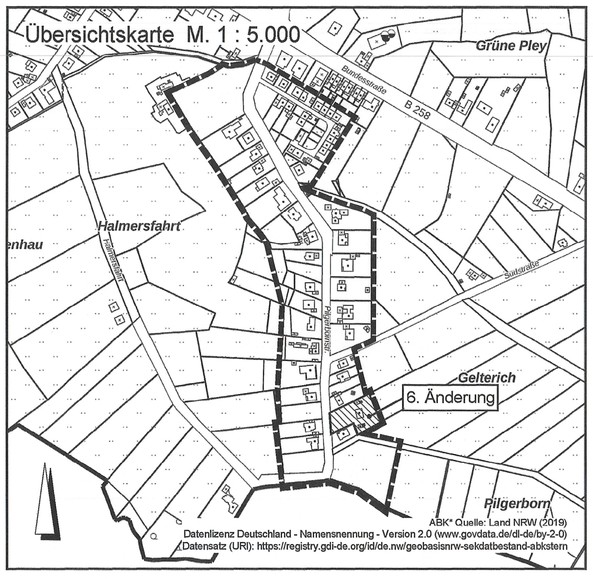
Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55, 52159 Roetgen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 10
6. Änderung gemäß § 13a BauGB

Gemarkung Roetgen — Flur 10

M. 1 : 500 — Stand: 03.04.2020



ABK* Quelle: Land NRW (2019)

BKR AACHEN NOKY & SIMON, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen