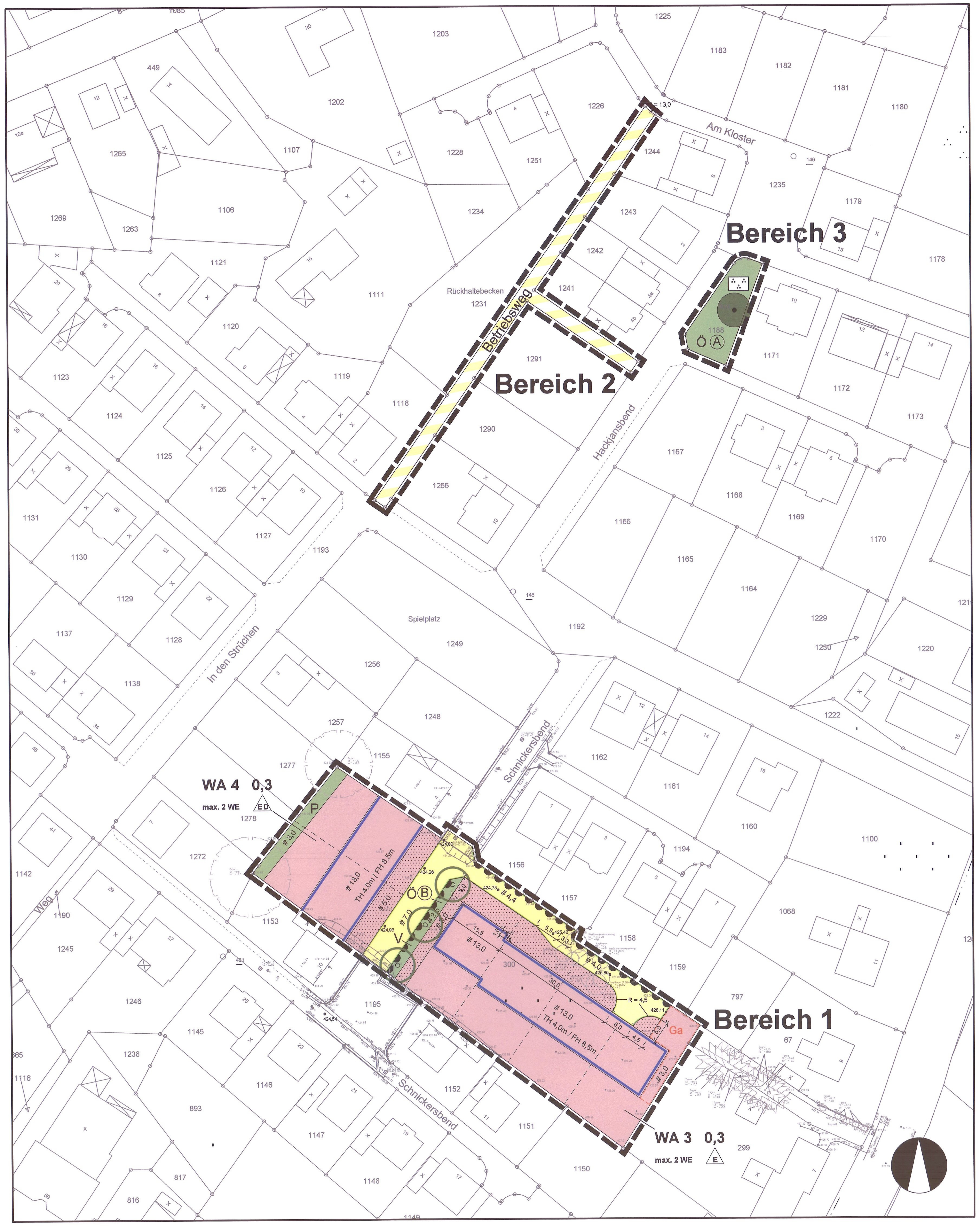


Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und 4 dienen vorwiegend dem Wohnen.
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
- 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)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Achs- oder Randhöhen der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Ist die Interpolation nicht möglich, so ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachfläche.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.
Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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 sowie Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen.

5. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze sind sowohl Garagen als auch überdachte und nicht überdachte Stellplätze nicht zulässig.

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

Im Bereich der privaten Grünfläche sind im Wurzelbereich vorhandener Bäume auf den Nachbargrundstücken entsprechend der gesamten Kronentrauffläche jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzel- und Kronenbereich angrenzender Bäume durch einen Bauzaun zu schützen.

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

Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind insgesamt 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Grundstücksfläche schließt Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, ein. Die Baumpflanzungen können auf privaten Grünflächen vorgenommen werden.

8. Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage'
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche sind auf einem Anteil von 100 m² Hecken aus heimischen, bodenständigen Arten gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B 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. Grundstücksentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Baugrund

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

5. 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.

C PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:
Hochstamm 16-18, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Pflanzliste 2 (Laubbäume auf Baugrundstücken)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:
Hochstamm 14-16, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Pflanzliste 3 (Obstbäume auf Baugrundstücken)

A) Apfel

Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

B) Birne

Clapps Liebling
Frühe aus Trevaux
Gellertes Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume

Grosse grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Nancymirabelle

D) Süßkirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Gelsepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche

E) Sauerkirsche

Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Kreis Aachen verwendet werden.

Pflanzliste 4 (Hecken auf Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage')

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

Legende

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Vorgartenbereich
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

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

0,3	Grundflächenzahl
TH 6,5m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 8,5m	Fisthöhe als Höchstmaß

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

E	offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
ED	offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ö	Öffentliche Grünfläche
Ⓐ - Ⓑ	siehe textl. Festsetzungen unter ...
V	Zweckbestimmung Verkehrsgrün
	Zweckbestimmung Parkanlage
P	Private Grünfläche

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

- Erhaltung von Bäumen

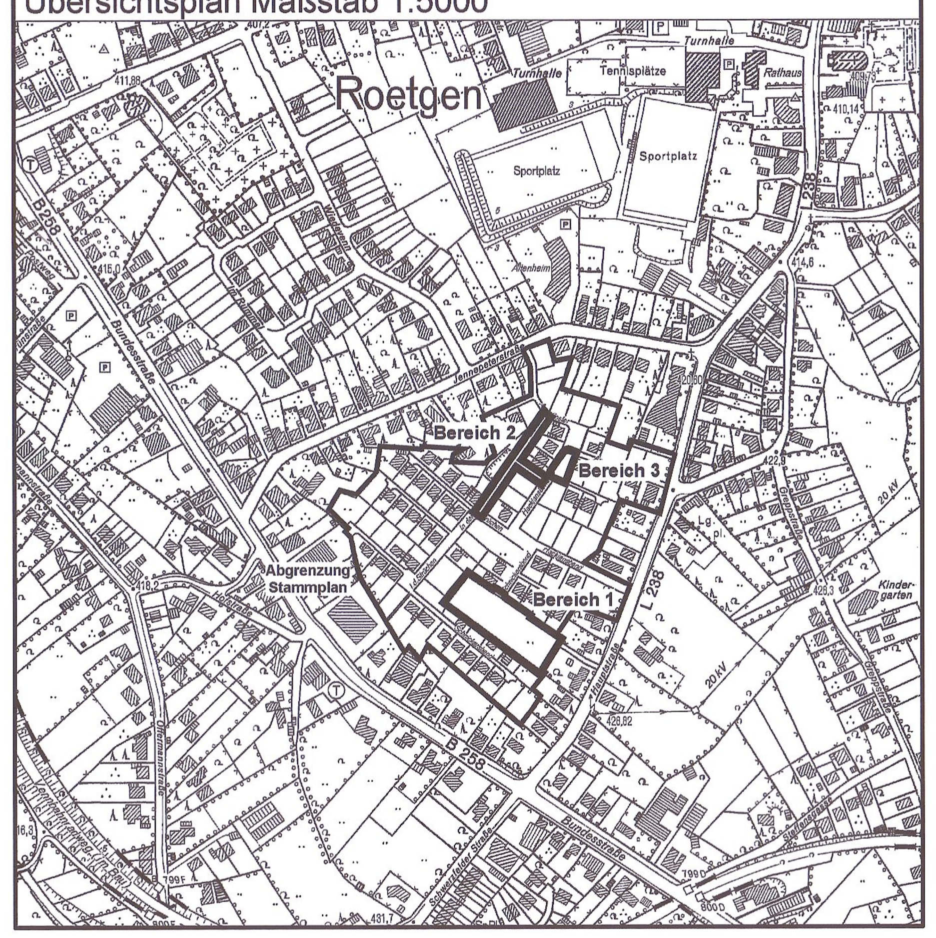
Sonstige Planzeichen

Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
• 424,14	Höhenkoten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Vorschlag Parzellierung
	Vorschlag Flächenunterteilung
	Vorschlag Baumpflanzung

Bestand

28	Wohngebäude mit Hausnummer
×	Wirtschaftsgebäude
	Parzellengrenzen Bestand
2042	Flurstücksnummern
	Baumbestand

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 Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272).

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 25.10.2011 (GV NRW S. 539).

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 03.07.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 16.07.2012 bis 07.09.2012 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Roetgen, den 14.01.2013

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 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 14.01.2013

Eis
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 18.12.2012 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 05.01.2013 bis 13.01.2013 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Roetgen, den 14.01.2013

Eis
Bürgermeister

Planverfasser

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

Aachen, den 09.01.2013

Planer

GEMEINDE ROETGEN

Bebauungsplan Nr. 15 "Hackjansbend"

- 2. Änderung -

Maßstab 1:500

09. Januar 2013

RAUMPLAN AACHEN