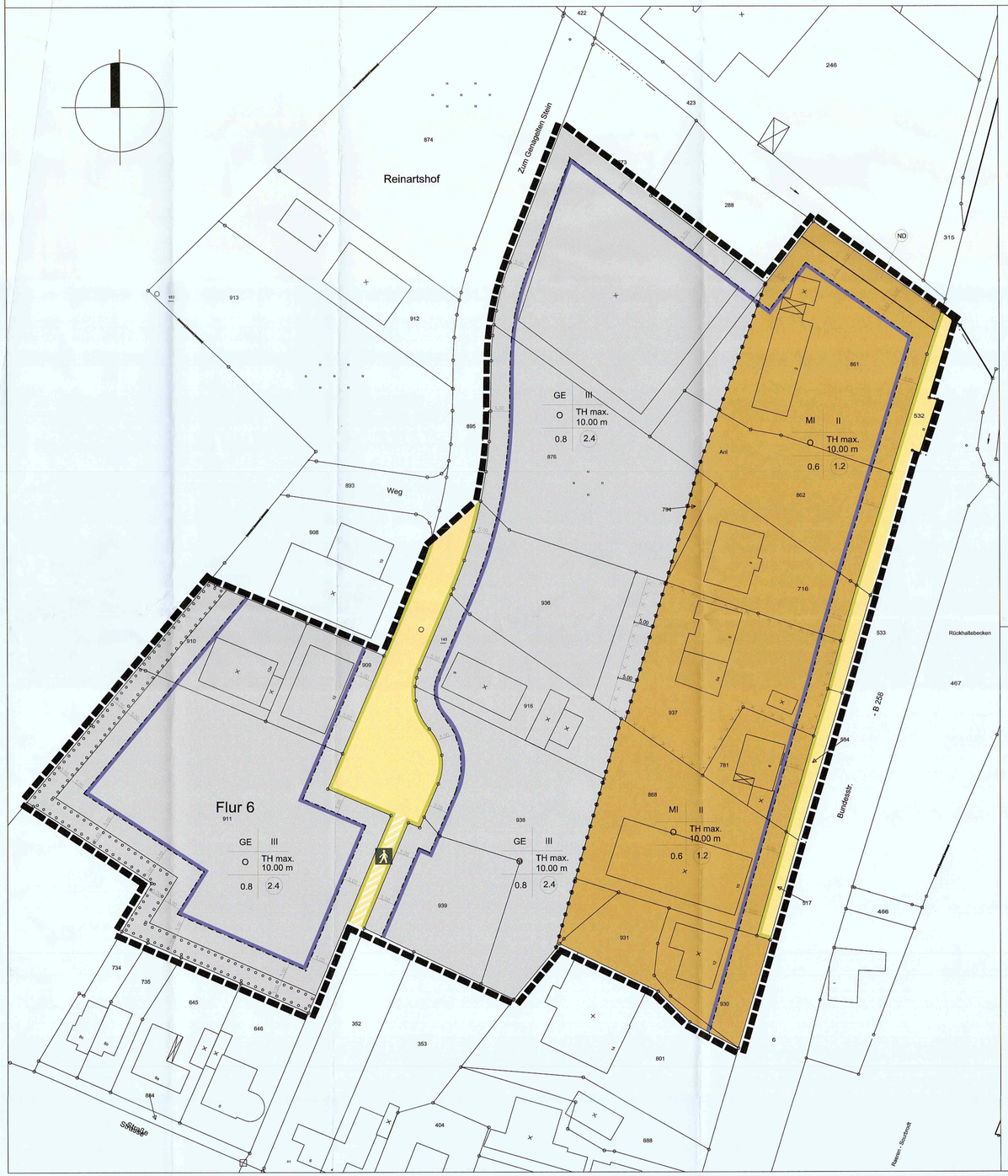
Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 - 3. Änderung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 0.8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (2.4) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH — Traufhöhe maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche Mitte Gebäudeaussenwand

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- O — offene Bauweise (§ 22, 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Strassenbegrenzungslinie

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ND — Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet
Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 4 BauNVO wird für den Geltungsbereich Mischgebiet und Gewerbegebiet, jeweils mit Einschränkung, festgesetzt.
1.1 MI - Mischgebiet
1.1.1 Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im MI nicht zulässig:
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes.

1.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Nr. 2 BauNVO in anderen Teilen des Gebietes ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im MI 1 - 2 nicht zulässig:

1.2 GE - Gewerbegebiet
1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen im GE nicht zulässig sind:
- Nr. 3 - Tankstellen

1.2.2 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im GE nicht zulässig:
- Nr. 3 - Vergnügungsstätten

1.2.3 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, welche in der Liste zum RdErl. Des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein Westfalen v. 2. 4. 1998 (Abstandserlass) unter den Abstandsklassen I VII aufgeführt sind. Werden nachweisslich durch besondere technische Massnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen ausgehen, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig.

1.2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ein Dämmass von RW 40 dB für Fassaden und Rw 30 dB für Fenster (Schallschutzklasse 2) festgesetzt. Es ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Massnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe wird mit 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt. Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 10,00 m überschreiten.
2.2 Grundflächenzahl GRZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6 im Mischgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt.
2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GFZ von 1,2 im Mischgebiet und von 2,4 im Gewerbegebiet festgesetzt.
2.4 Geschossigkeit
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO für das Mischgebiet mit 2 und für das Gewerbegebiet mit 4 festgesetzt.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

3. Bauweise
Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen. An den Einmündungsbereichen der Grundstücke, die über die Bundesstrasse B 258 erschlossen werden, sind zur Einhaltung der Sichtdreiecke die Grundstücke so frei zu halten, dass sie den entsprechenden technischen Regelwerken (z. B. EAE 85/95) entsprechen.

5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Feldgehölzstreifen
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Feldgehölzstreifen anzulegen. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² einzuhalten. Es sind jeweils Gruppen von 3 .5 Pflanzen einer Art anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten .
5.2 Pflanzenauswahl
Es sind Pflanzen der folgenden Auflistung in der Qualität 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Höhe mind. 60 100 cm oder entsprechende Forstware zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Carpūlnus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus silvatica	Buche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prūnus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ilex aquifolium	Hülse (Stechpalme)
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

6. Flächen für Nebenanlagen u. Garagen
6.1 Gemäß § 23 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten in den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, deren Zufahrten und Zugängen sowie Befestigungen und Überdachungen von Aussenflächen, sofern sie der Freiraumgestaltung des Grundstücks dienen und keine geschlossenen Wandflächen aufweisen.
6.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den als GE festgesetzten Gebieten ausschliesslich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets zulässig. Retroreflektierende und floureszierende Werbeanlagen entlang der dem Plangebiet an der östlichen Plangebietsgrenze angrenzenden Bundesstrasse B 258 sind verboten. Die Blendwirkung der anlagen auf Verkehrsteilnehmer ist zu verhindern.

C Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zur Bilanzierung und Erfassung der Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. Bodenschutz
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

4. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

D Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs

Parzelle	Flächenanteil B'plan Nr. 17 3. Ä (%)	Anteil Ökopunkte Ausgleich gem. Landschaftspfl. Fachbeitrag
Gem. Roetgen, Fl. 6, Teil a. Nr. 873	18.51	3.965
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 876	13.09	2.804
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 936	7.93	1.700
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 916	6.90	1.478
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 938	12.68	2.716
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 939	6.06	1.298
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 911*)	25.93	5.555
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 910*)	4.84	1.037
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 909	4.00	857
Gem. Roetgen, Fl. 6, Teil a. Nr. 895**)	0.06	13
Ausgleich	100.0	21.423

Der Bauausschuss der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 22. 6. 2010 die Empfehlung an den Rat der Gemeinde ausgesprochen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 13. 7. 2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. 7. 2010 öffentlich bekanntgemacht.

Roetgen, den 19. 7. 2010

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26. 7. 2010 bis 27. 8. 2010.

Roetgen, den 31. 8. 2010

Bürgermeister

Der Bauausschuss der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 5. 10. 2010 die Empfehlung an den Rat der Gemeinde ausgesprochen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 28. 10. 2010 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 15. 11. 2010 bis zum 17. 12. 2010 öffentlich aus.

Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Roetgen, den 21. 12. 2010

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 8. 2. 2011 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Roetgen, den 9. 2. 2011

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Roetgen vom 14. 2. 2011 bis 14. 3. 2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde der Bebauungsplan wirksam.

Roetgen, den 15. 3. 2011

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 1. 07. 2005
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I S. 132 in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl I, 1991 S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. 09. 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1939, 1380)

GEMEINDEORDNUNG NRW (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BAUORDNUNG (BauONRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256 / SGV NRW 232) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
WASSERGESETZ (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2. 4. 1998 (SMBl. NW 43 S. 744), (Abstandserlass)



Bearbeitung des Bebauungsplanes:

U. Krings Büro für Architektur u. Stadtplanung Hammerstr. 11 52152 Simmerath
Tel.: 02473 - 931913 Fax: 02473 - 931914
planungsbuero-krings@gmx.de www.planungsbuero-krings.de

Gemeinde Roetgen

Kreutzerhof Nr. 17 - 3. Änderung

Gem. Roetgen Flur 6

M 1 : 500