Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr 1. – Heidkopf –
der Gemeinde Roetgen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Nach § 3 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Nach Abs. 2 dieser Vorschrift sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können nach Abs. 3 zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Doppelhäuser sind deckungsgleich anzubauen.

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf 0,4.

Die Geschoßflächenzahl wird festgesetzt auf 0,8.

Dachneigungen

Die Dachneigugen werden festgesetzt auf 30 - 45°.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Kellerersatzräumen eine Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, daß die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegt.
Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse).

First- und Traufhöhen

Es ist eine Firsthöhe von max. 9,50 m von OKFFB EG zulässig.
Es ist eine Traufhöhe von max. 3,50 m von OKFFB EG zulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten wie Gauben oder ähnlichem ist eine Traufhöhe von max. 5,00 m von OKFFB EG zulässig.

Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen, soweit baulichen Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsfläche nur als Holzzäune die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen,
b) an den seiltlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten,
c) an allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,2 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe.