TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 9, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Roetgen

1. Aufhebung von Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 werden in folgenden Teilen aufgehoben:

Buchstabe "a) Garagen" für den Geltungsbereich dieses gesamten Änderungs-Plangebietes,
Buchstabe "d) Einfriedigungen" für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen gelten hier unverändert fort und werden durch nachstehend aufgeführte textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungcplanes ändert der Änderungsplan.

2. Garagen

Nicht zulässig sind Garagen und Garageneinfahrten, die als Rampen zu Kellergeschossen fuhren, auf den nicht Überbaubaren Flächen der Baugebiete; die zeichnerisch festgestetzten Flächen für Garagen bleiben hiervon unberührt.

3, Ausschließlich für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA, wird festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Anlagen und Einrichtungen

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche sind ausschließlich zulässig: & Windfang und eine Terrassenanlage.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche

Zulässig ist für den Windfang eine Grundfläche von 10 qm als Höchstgrenze.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist für den Windfang ein Vollgeschoß als Hochstqrenze.

3.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Zulässig ist eine Hohe der Oberkante des Terrassenbodens, die 447,45 m über Normal-Null nicht überschreitet.
Zulässig ist eine Höhe des Windfang-Firstes, die 451,00 m über Normal-Null nicht überschreitet.

3.4 Einfriedung der Terrassenanlage

Zulässig sind Einfriedungen als Holzzaun entlang der Terrassenaußenkante, die eine Hohe von 1,0 m uber Oberkante Terrassenboden nicht überschreitet.

Ausnahmsweise kann eine Pergola in Holzkonstruktion entlang der Terrassenaußenkante zugelassen werden, deren Pfostenzahl 12 Stück und deren Pfostenhohe 2,2 m über Terrassenboden nicht überschreitet. Der Zwischenraum (= vertikale Ebene) zwischen Oberkante Holzzaun und Oberkante Pergolakonstruktion ist offen bzw. frei zu halten.

§ 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bleibt von der Festsetzung dieser Ziff. 3.4 unberührt.

3.5 Sonstige Einfriedungen

Zulässig sind außerhalb der Grundfläche der zulässigen Terrassenanlage Einfriedungen entlang der Grenze der Verkehrsflache als Spriegelzaun, der eine Höhe von 0,7 m uber Gelände nicht überschreitet, und Rasenkantensteine.

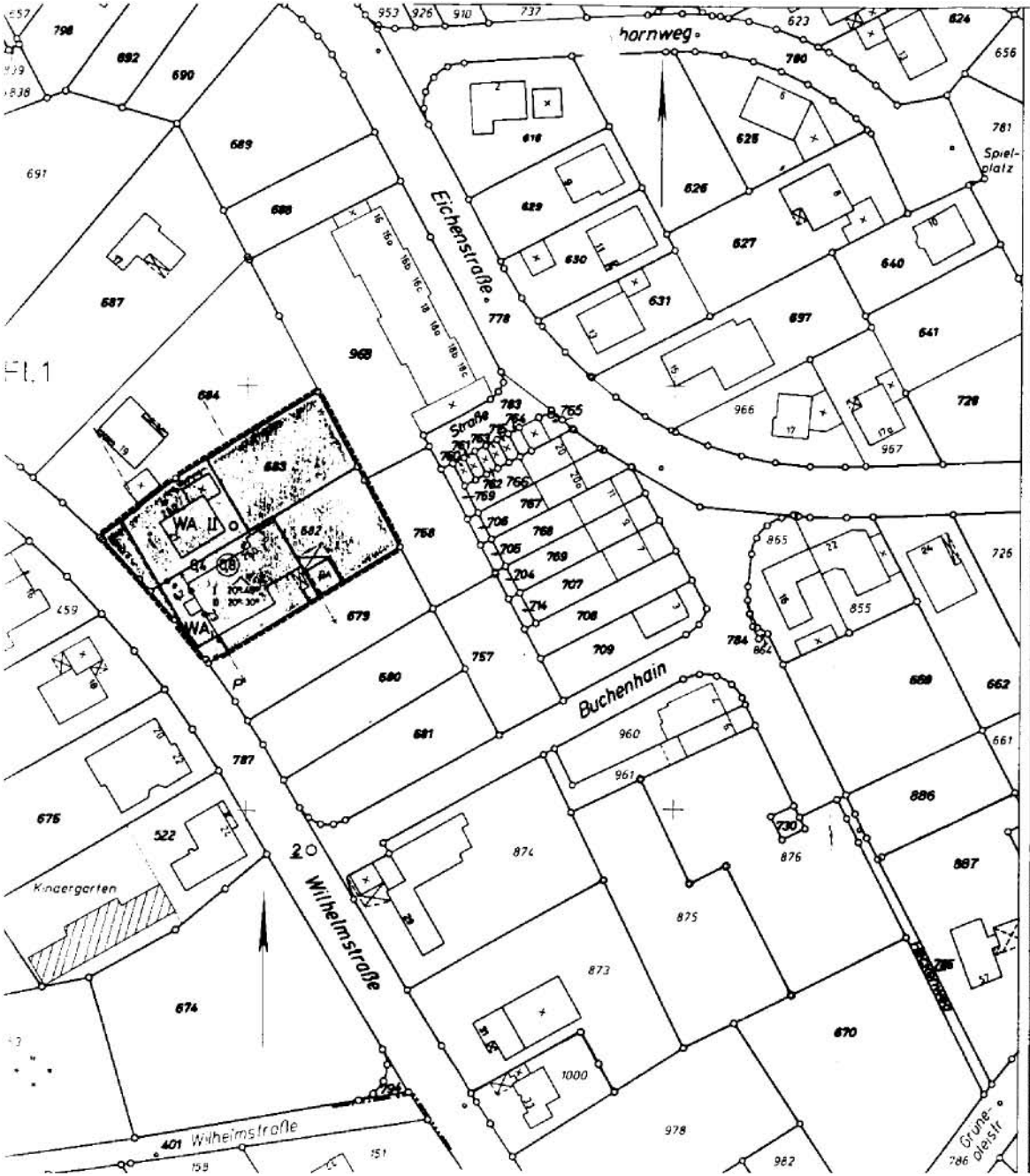
§ 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bleibt von der Festsetzung dieser Ziff. 3.5 unberührt.

4. Garagen

Nicht zulässig sind auf der nicht überbaubaren Fläche der Baugebiete Garagen und Garageneinfahrten, die als Rampen zu Kellergaragen führen; zeichnerisch festgesetzte Flächen für Garagen bleiben hiervon unberührt.

5. Bindungen für das Anpflanzen, für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Im rückwärtigen Bereich des Gaststattengrundstückes Wilhelmstraße 23, d.h. des Flurstückes Nr. 682 und des südlich angrenzender Flurstückes 679 der Flur 1 in der Gemarkung Roetgen, sind auf den unversiegelten, nicht überbaubaren Flächen drei hochstämmige Laub- und Obstbäume einheimischer, standortgerechter Sorten nach freier Wahl anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.



...CHENERKLÄRUNG

...unterlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kanalschacht
- Straßenablaufkasten
- Rundmast/Gittermast
- Wasserleitung
- Fernmeldeleitung
- Hochspannungsleitung
- Höhen bezogen auf NN

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- WA$_1$ Allgemeines Wohngebiet mit Lagekennzeichnung zu gesonderten Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Plan...unterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster im...ortlichen Überprüfung angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. Az.: 628-21 RBL 16/95
Aachen, den 28. August 1995
Katasteramt und Vermessungsamt des Kreises Aachen

...Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes ... das Amt für Bauordnung und Wohnungswesen
Aachen
Aachen den

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GA Grundflächenzahl u.
- GR Geschoßflächenzahl als Höchstmaße

Bauweise / Baugrenze

- o offene Bauweise
- I FD SD Zulässige Dachneigung als Minimal- und Höchstmaß, bezogen auf die vorgeschriebene Geschoßzahl
- Baugrenze

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in der Sitzung vom 19.. gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 9. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 19.. ortsüblich bekanntgemacht.
Roetgen den 19..

Die Belegung der B... Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuches er... bis
Roetgen de...

Verkehrsflächen
Versorgungsflächen

Flächennutzungen

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches entsprechend dem Beschluß des Rates vom 19.. in der Zeit vom ... bis ... 19.. öffentlich gelegen.
Roetgen den 19..

Dieser Plan ist gemäß Baugesetzbuches durch des Rates der Stadt als Satzung ... werden
Roetgen de...

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen, Garagen, Stellplätze...
- GA Garagen

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 19.. angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 19.. Aktenzeichen
Köln den 19..
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß Baugesetzbuches durch ... machung vom ... Satzung in Kraft getreten
Roetgen den

Sonstige Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. April 1994
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Änderung vom 22. April 1993
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Änderung vom 26. September 1995

Anlage
Textliche Festsetzungen und Begründung mit Anlagen



GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.

9. ÄNDERUNG

GEMARKUNG ROETGEN · FLUR

MASSTAB 1 : 500