Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Roetgen

lischgebiet und Flache für den Gemeinbedarf

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung vom 01.01.1987 (BGBl. I S. 452) in der zur Zeit gültigen Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit/ohne Gewinnmöglichkeit dienen,

Betriebe, die auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird festgesetzt, daß in einem Abstand von 3 m parallel zur Verkehrsflache Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NW - im Bauwich und in den Abstandflachen zulässig sind oder zugelassen werden kbnnen, unzulässig sind. Ausnahmsweise können Stellplatze, Zufahrten, ,Zugange und Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden. Auf den Uberbaubaren und nicht Uberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Verkehrsfläche hierbei zu berühren, mindestens jedoch in einer Lange *von* 6 m.

2.2 Auf den Teilflächen "A" und "B" der nicht überbaubaren Flache der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden kbnnen, unzulässig.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung Uber Bepflanzung und deren Erhaltung

3.1 Innerhalb des Celtungsbereiches "A" sind die vorhandenen Blume und Hecken zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches B sind in lückenloser geschlossener Form die in der Anlage *P* aufgeführten Bäume und Strlucher anzupflanzen und unversehrt zu erhalten. Die zulässigen Pflanzenarten sind ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet in lückenloser geschlossener Form und in ökologisch sinnvoller Dichte anzupflanzen unc unversehrt zu erhalten.

3.3 Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und ggf. nachzu pflanzen.

3.4 Für die innere Erschließung wird festgesetzt, daß die Verkehrsflache "C" verkehrsberuhigend ausgebaut wird. Ein Beispiel ist der Detailzeichnung im Plan zu entnehmen. In dieser Flache "C" muß mindestens in einem Abstand von 25 m ein in der Anlage A aufgeführter Baum oder Strauch angepflanzt werden.

Hbhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m Uber natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebaudeflucht, 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 hachscens 0.50 m über Straßenkrone liegt.
Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebaudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze Anlage 3).

Zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,50 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsfläche für Aufschüttungen, hbgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche [illegible]

6.1 Imitationen von Natursteinen und Imitationen von Verblendmauerwerk an den Außenwänden von Gebäuden sind unzulässig.

6.2 Die Farbe der Bedachung ist nur in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz oder dunkelbraun zu wählen.

Höhe der baulichen Anlagen

In Baugebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, ist eine Traufhöhe von hbchscens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; in Baugebieten, für die zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.

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

Drempel



8.1 Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut, das gilt bei Pultdächern ebenso für die huchste Dachseite.

8.2 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Drempel der vorhandenen Gebaude zugelassen werden.

9. Dachneigungen

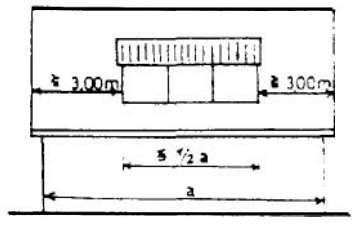
9.1 Die Dachneigungen werden festgesetzt:

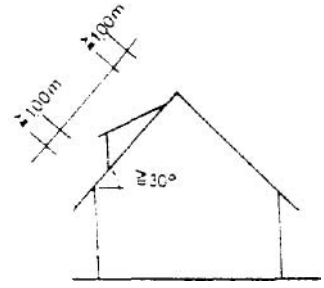
für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoß	35" bis 48°
für bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen	23' bis 30°

9.2 Abweichend von den festgesetzten Dachnrigungen ist für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebaude eine Dachneigung von 0' bis 45" zulässig.

9.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebaude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

10. Dachgauben und Dachaufbauten





Dachgauben sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoß und nur entsprechend den vorstehenden Festsetzungen zulässig.

11. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsfläche nur als Holzzäune, die eine Höhe 0,80 m nicht überschreiten dürfen,

b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen,

c) an allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,20 m über berg
seitiger natürlicher Geländehöhe.

Anlagen

Eingang
5.10.9c
55.2.11-10.11-2009/96

Gebiet III

Anlage A

der textlichen Festsetzungen zum

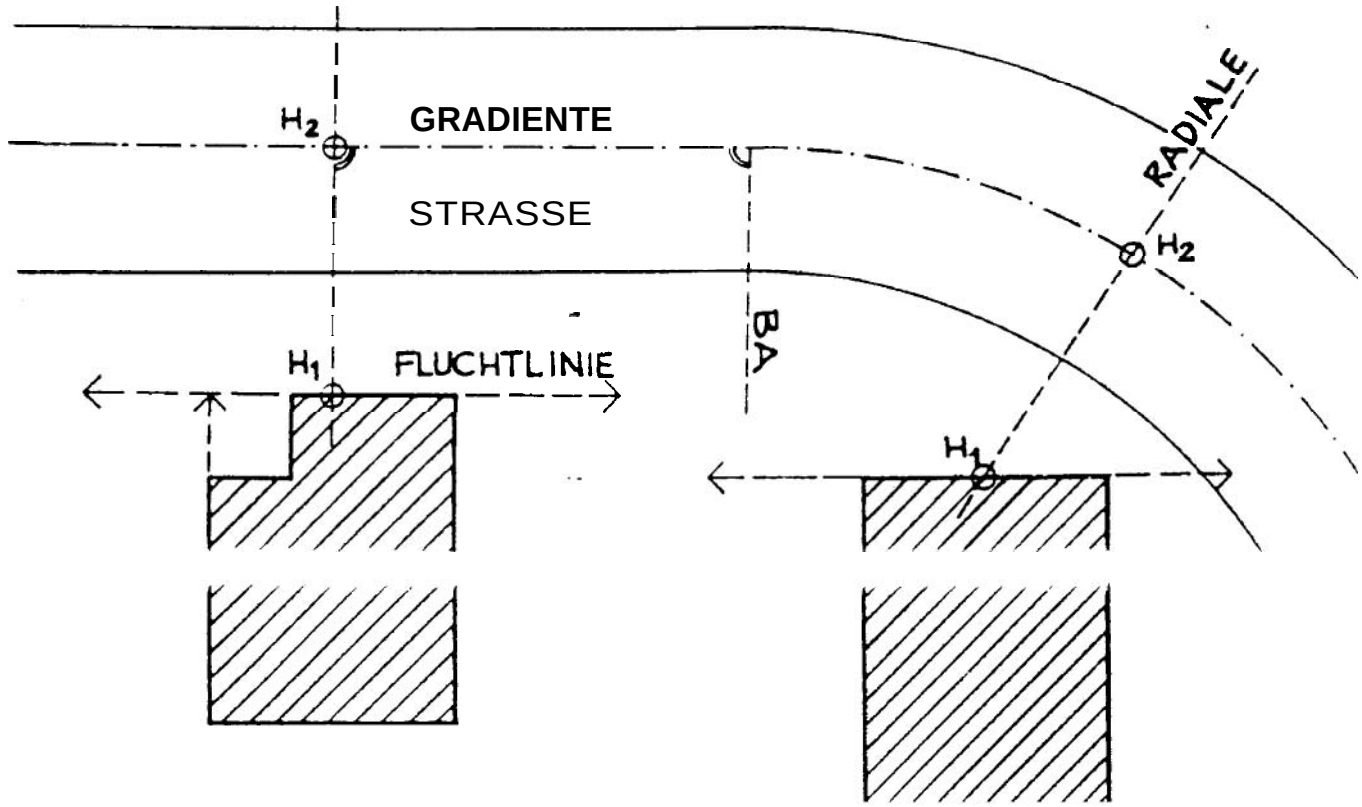
Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung der Gemeinde Roetgen

Lfd. Nr.:	Pflanzenarten
	Rotbuche
	Stieleiche und Traubeneiche
	Vogelbeere
	Hasel
	Weißdorn
	Wildrose
	Feldahorn
	Schwarzerle (nur in Talauen)
10	Hainbuche
11	Mehlbeere
12	Traubenkirsche
13	Vogelkirsche
14	Immergrüner Liguster
15	Spindelstrauch/ Pfaffenhütchen
16	Traubenholunder roter und schwarzer
17	Kornelkirsch
18	Hartriegel roter und schwarzer
19	Birke
20	Hülsdorn
21	Besenginster

Lfd. Nr.:	P f l a n z e n a r t e n
22	Faulbaum
23	Schneeball
24	Kätzchenweide
25	Rosskastanie
26	Esskastanie
27	Walnuß
28	Obstbaume aller Art als Halb- und Hochstämme
29	Winter-Linde
30	Sommer-Linde
31	Esche

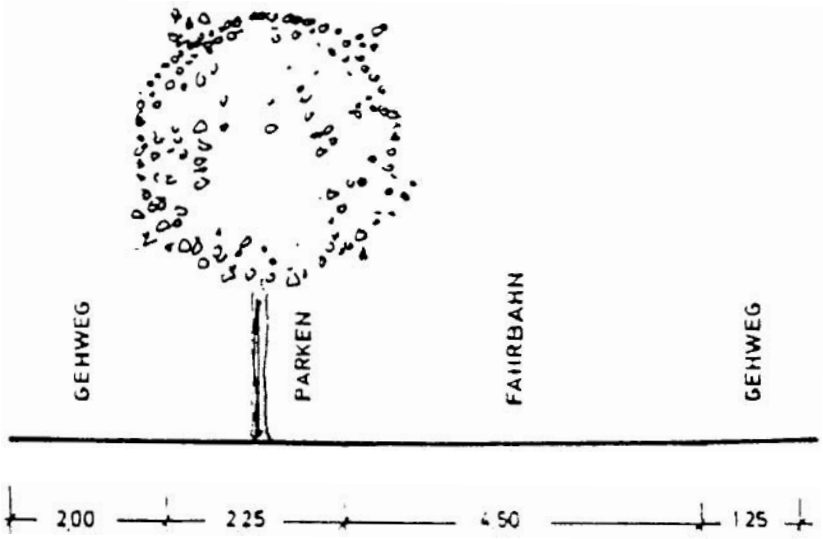
ANLAGE B

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DER **NR.**



Querschnittsgestaltung der Straße C

Beispiel 1



Beispiel 2

