Textliche Festsetzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Roetgen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeitseinschränkung von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Von den nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können,

sind allgemein zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Zulässigkeitseinschränkung von Nutzungen im Mischgebiet

Von den nach § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehene Nutzung, die ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Zulässigkeitseinschränkung von Nutzungen im Kerngebiet

Von den nach § 7 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig

Vergnügungsstätten,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Von den nach § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können,

sind allgemein zulässig Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen;

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen.

Die nach § 7 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungen werden durch diesen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

1.4 Zulässigkeitseinschränkung von Garagen, Carports, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

In der "A"-gekennzeichneten, nicht überbaubaren Fläche sind

a) zulässig je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte:

ein Hauszugang dessen Breite 1,5 m,
eine Garageneinfahrt, deren Breite 3,00 m nicht überschreitet, und zusätzlich ein überdachter Stellplatz,
Einfriedungen und Böschungsmauern;

b) nicht zulässig:

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, sonstige, zuvor unter dieser Ziff. 1.4 nicht genannte, allgemein zulässige, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und

bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In den nicht mit "A"-gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind

zulässig:

Garagen, die nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz stehen. Dieser Stellplatz ist so zu bemessen, dass ein Fahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse, ist auf mindestens 6 m zu bemessen.

Garagen und Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn ihre Grundfläche insgesamt 10 % der nicht überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes nicht überschreitet.

2. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe sowie Gestaltung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

2.1. Höhenlage Erdgeschoß-Fußboden

Zulässig ist für die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens eine Höhe, die höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten ist.

Zulässig ist ebenso eine Höhe, die höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegt, sofern der in Absatz 1 genannte Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschoss-Fußboden-Fläche am nächsten liegt.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist,

a) für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine Traufhöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m,

b) für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von höchstens 6,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,5 m.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoss-Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

2.3 Gestaltung

2.3.1 Drempel

Zulässig sind Drempel nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu einer Höhe von 0,5 m. Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Erdgeschossdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerks.

2.3.2 Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen für bauliche Anlagen mit

einem Vollgeschoss von 35° bis 48° ,
zwei Vollgeschossen von 23° bis 38°,
eine Dachneigung von 0° bis 5° für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

2.3.3 Dachgaube

Zulässig sind Dachgauben nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss gem. nachstehender zeichnerischer Festsetzung:

3. Einfriedung

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

entlang der Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreitet,

entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet,

als Böschungsmauern, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreiten.

Die Maßnahmen und Bindungen der nachfolgenden Ziff. Nrn. 4 und 5 dieser textlichen Festsetzung bleiben ebenso wie § 10 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen dieser Ziff. Nr. 3 unberührt.

4. Flächen zur Herstellung der Straßenkörper

Zur Herstellung der Straßenkörper dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, bis zu 1,5 m breite Streifen entlang der Verkehrsfläche des Allgemeinen Wohngebietes für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bindungen für das Anpflanzen, für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Bestandserhaltung

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind, soweit möglich, zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Anpflanzen

5.2.1 Grenzhecken im Allgemeinen Wohngebiet

Entlang der seitlichen und rückwärtigen unbebauten Parzellengrenzen der künftigen Baugrundstücke sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,2 m zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

Es ist die Pflanzenart "Fagus sylvatica" - Rotbuche -, das Pflanzgut in 2-fach verpflanzter Qualität, ohne Ballen, in einer Größe von ca. 60 - 100 cm oder gleichwertige Forstware zu verwenden. Je lfm. sind 4 - 5 Stück einreihig anzupflanzen.

5.2.2 Gehölze

In der mit "C"-gekennzeichneten Fläche sind Gehölze vorwiegend nach Maßgabe der Liste der Anlage 1 dieser textlichen Festsetzungen und dem Pflanzschema der Anlage 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

5.2.3 Obstbäume im Allgemeinen Wohngebiet WA1

Je Baugrundstück sind entweder ein hoch- oder halbstämmiger Obstbaum standortgerechter Art und eigener Wahl anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

5.2.4 Anpflanzzeitpunkt

Die Anpflanzungsmaßnahmen der Ziffer 5.2 dieser textlichen Festsetzungen sind spätestens abzuschließen mit dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit noch zu errichtender Gebäude bzw. mit Abschluss der Herrichtung der Grünanlagen.

Anlage Nr. 1

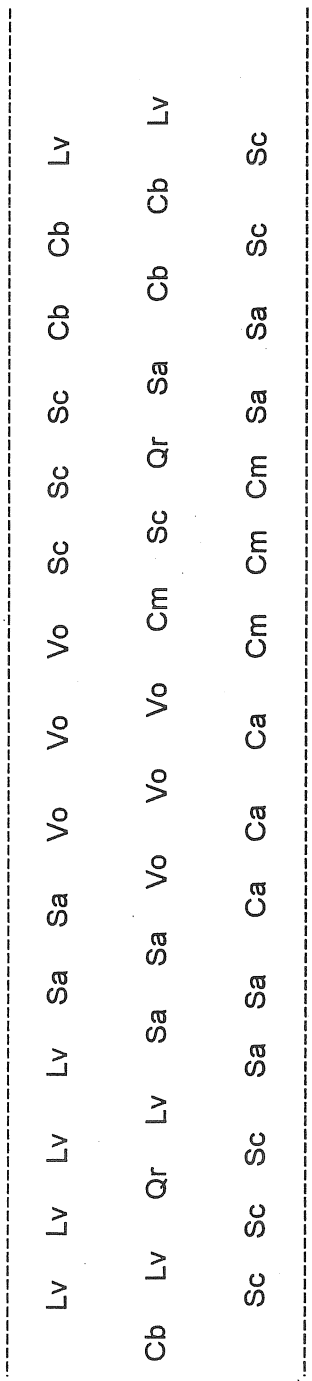
zu den textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Roetgen

Liste der vorwiegend anzupflanzenden Pflanzenarten, Pflanzenformen, Qualitätsmerkmale und Pflanzengrößen

Art	**Form**	**Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes mit/ohne Ballen (m/o B)**	**Pflanzgut - Größe/ Höhe (cm), - Umfang (U) (cm)**
Quercus robur = Stieleiche	Hochstamm	2/m B	10 - 12 U
Acer pseudoplatanus = Bergahorn	Hochstamm	2/o B	10 - 12 U
Acer campestre = Feldahorn	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Alnus glutinosa = Roterle	leichter Heister	2/o B, mit durchgehendem Leittrieb	100 - 150
Carpinus betulus = Hainbuche	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Corylus avellana = Haselnuß	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Sorbus aucuparia Eberesche	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Crataegus monogyana = Weißdorn	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Ligustrum vulgare "Atrovirens" = Gemeiner Liguster	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Sambucus racemosa = Traubenholunder	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Viburnum opulus = Gemeiner Schneeball	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Salix caprea = Salweide	leichter Heister	2/o B	100 - 150

Anlage Nr. 2

zu den textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Roetgen



Pflanzstreifen
ca. 5.00 m breit
Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

Hochstamm

Qr - Quercus robur

Sträucher

Cb - Carpinus betulus
Ca - Corylus avellana
Cm - Crataegus monogyna
Lv - Listustrum Vulgare "Atrovirens"
Sr - Salix Caprea
Sa - Sorbus aucuparia
Vo - Viburnum opulus