GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 9. ÄNDERUNG
-WIEDEVENN-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15. Januar 2015

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über Gelände liegen. Gemessen wird in der Mitte derjenigen Gebäudeflucht (straßenseitig oder rückseitig), die in ihrer Geländeprojektionslinie den höchsten Summenwert aller vergleichenden Höhenpunkte aufweist *(Siehe Abb. 1)*.

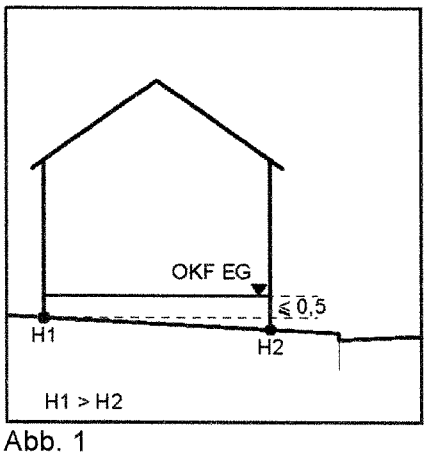


Abb. 1

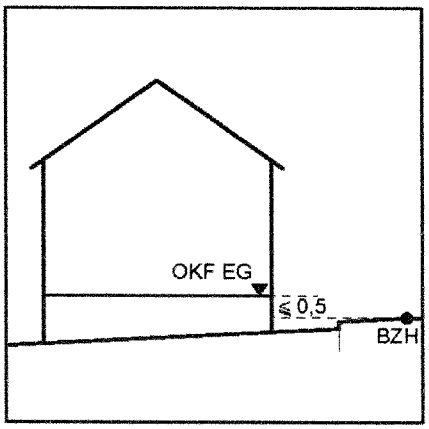


Abb. 2

2.3 Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegt *(Siehe Abb. 2)*. Bezugshöhe ist die Höhe der Straßenachse, die im rechten Winkel bzw. in Kurven radial zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht liegt *(Siehe Abb. 3 und 4)*.

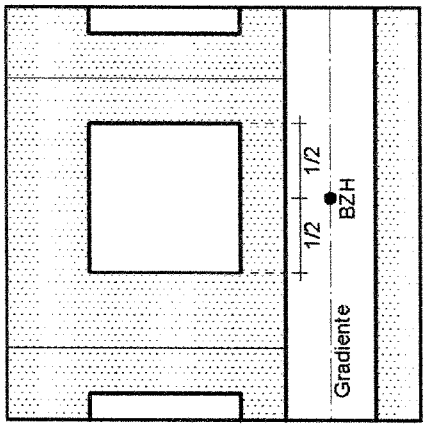


Abb. 3

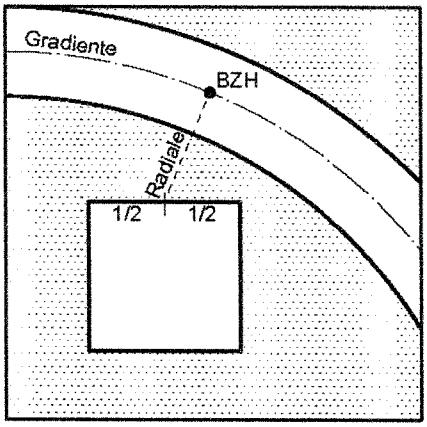


Abb. 4

2.4 Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

2.5 Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens *(Siehe Abb. 5)*.
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe 11,50 m.

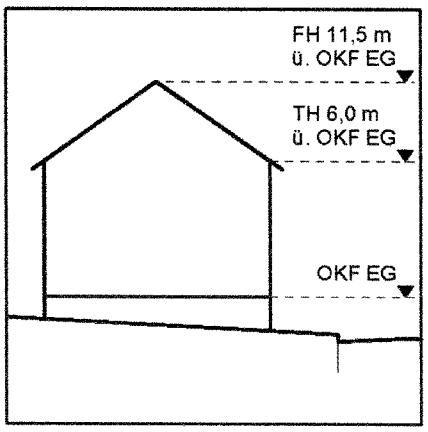


Abb. 5

2.6 Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Die Drempelhöhe wird an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut gemessen.
Bei Pultdächern gilt die zulässige Drempelhöhe für die höhere Dachseite.
(Siehe Abb. 6 und 7)

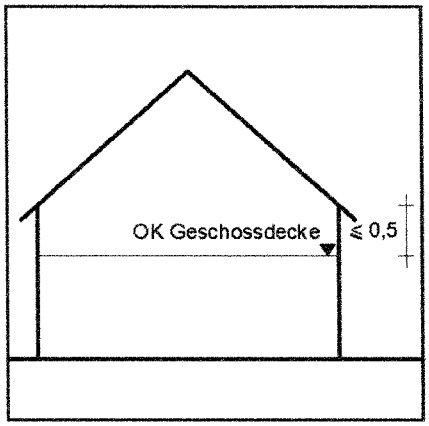


Abb. 6

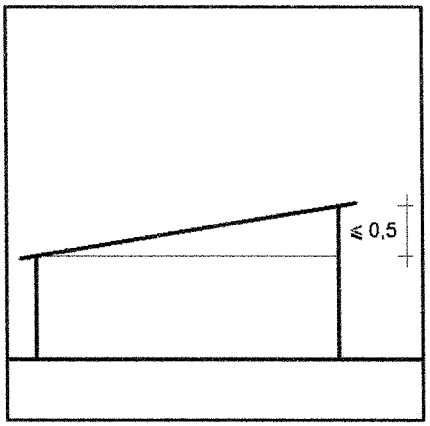


Abb. 7

3. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstücks innerhalb des WA 2 muss mindestens 420 qm betragen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Für alle Grundstücke mit Einzelhäusern, die unmittelbar an die Straße ‚Wiedevenn' angrenzen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf vier Wohnungen beschränkt.

4.2 Für die übrigen Grundstücke und für Doppelhaushälften beträgt die maximale Wohnungszahl je Wohngebäude zwei. Doppelhaushälften gelten somit generell als ein Wohngebäude.

4.3 Von diesen Regelungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO alle Grundstücke ausgenommen, deren Bebauung bei Satzungsbeschluss eine höhere Wohnungsanzahl aufweist als unter 4.1 und 4.2 festgesetzt wird. Die unter A 4.1 getroffene Regelung betrifft somit nicht die Flurstücke 970 und 973, Flur 9. Die unter A 4.2 getroffene Regelung betrifft nicht die Flurstücke 935-938, 974, 975, 993 und 994, Flur 9.

5. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In einem Abstand von 3,00 m parallel zur Verkehrsfläche sind außerhalb überbaubarer Flächen Garagen, untergeordnete Nebenanlagen

und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, unzulässig. Davon sind Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m ausgenommen.

5.2 Garagen sind generell nur zulässig, wenn zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein Abstand von 5,00 m eingehalten wird.

5.3 Auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen sind Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

6. Herstellung der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Hecken langfristig zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.2 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu pflegen. Die zulässigen Pflanzenarten sind ökologisch ausgewogen und im sinnvollen Wechsel einander zugeordnet in ökologisch sinnvoller Dichte anzupflanzen.

7.3 Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche muss in einem Abstand von maximal 25 m untereinander ein Baum oder Strauch gemäß Pflanzliste angepflanzt werden.

7.5 Innerhalb der WA 2 sind die Vorgartenbereiche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 Abs. 1 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassadengestaltung

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

1.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Fassadengestaltung auszubilden.

2. Dachgestaltung

2.1 Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:
Bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss 35-48°
Bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen 23-30°

2.2 Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 0-45° zulässig.

2.3 Geneigte Dachflächen sind in den Farben grau-anthrazit bis schwarz oder dunkelbraun (RAL 7015, 7016, 7024, 7031, 8014, 8017, 8019 oder 8028) einzudecken. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

2.4 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen und Dachgauben sind innerhalb eines Doppelhauses als gestalterische Einheit auszubilden.

3. Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig. Die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite darf 50% der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von den Trauf- und Firstlinien mindestens 1,00 m Abstand einhalten.
(Siehe Abb. 8 und 9)

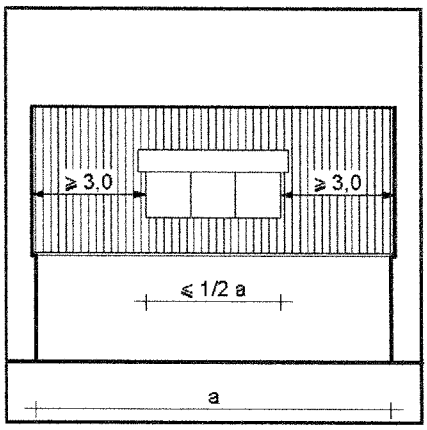


Abb. 8

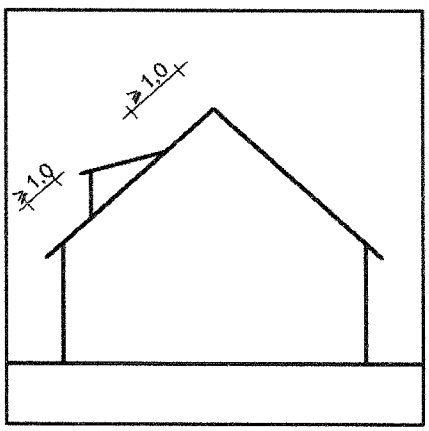


Abb. 9

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen soweit bauliche Anlagen sind an Grenzen zu den Verkehrsflächen nur als Holzzäune zulässig, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

4.2 Einfriedungen soweit bauliche Anlagen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind nur als Holz- und Maschendrahtzäune zulässig, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

4.3 Einfriedungen sind an allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,20 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe zugelassen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Roetgen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

4. Grundstücksentwässerung

Es dürfen keine dauerhaften Hausdrainagen betrieben werden.

5. Baugrund

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

D PFLANZLISTE

Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildrose	Rosa
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle (nur in Talauen)	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Hartriegel	Cornus alba ‚Kesselringii'
Birke	Betula pendula
Stechpalme	Ilex aquifolium
Besenginster	Cytisus scoparius
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schneeball	Viburnum
Kätzchenweide	Salix caprea ‚mas'
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllus
Esche	Fraxinus excelsior

Obstbäume aller Art als Halb- und Hochstämme

Pflanzqualität:
Hochstamm 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Sträucher, Höhe 60-80 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen