GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 11. ÄNDERUNG
- OFENHALLE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

07. Oktober 2015

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist:
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig ist:
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

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 die Festsetzung der maximalen Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.2 Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

3. Höhen der Geländeoberflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche den baulichen Anlagen, der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt maximal 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

3.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

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

Vorhandene Bäume und Sträucher, die außerhalb der überbaubaren Flächen und mindestens 4 m von diesen entfernt stehen, sind langfristig zu erhalten und zu pflegen.

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

1. Dachgestaltung

1.1 Bauliche Anlagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 15-35° herzustellen.

1.2 Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 0 - 45° zulässig.

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

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

2. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig
- entlang von Grundstücksgrenzen als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet
- als Böschungsmauer, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreitet.

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.