TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Roetgen

1. Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 werden für den Änderungsbereich dieser 2. Änderung aufgehoben; stattdessen gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen auf der Grundlage des aktuellen rechtlichen Befugnisrahmens.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 werden durch die des Änderungsplanes geändert bzw. ersetzt,

2. Textliche Festsetzungen dieser Änderung

2.1 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeitseinschränkung im Allgemeinen Wohngebiet -

Nicht zulässig sind
die nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht Bestandteil dieser Änderung werden
die Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können.

2.2 Zulässigkeitseinschränkung von Garagen, Carports, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

Nicht zulässig sind außerhalb der zeichnerisch festgeststen überbaubaren Fläche Garagen, Carports = überdachte Stellplätze, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hiervon ausgenommen sind - ohne jede Lageeinschränkung - zulässig: Hauszugänge, Garageneinfahrten und nicht überdachte notwendige Stellplätze, Einfriedungen und Böschungsmauern,

2.3 Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen

2.3.1 Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens baulicher Anlagen darf höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäudewand, an der das natürliche Gelände am höchsten liegt.

2.3.2 Trauf- und Firsthöhe

Für eingeschossige Gebaude sind zulässig
eine Traufhohe von hochstens 3,5 m,
eine Firsthohe von höchstens 7,5 m.

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

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

a) entlang der Grenze der Verkehrsfläche iiur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreitet,
b) entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,0 m bzw. 1,5 m nicht uberschreitet,
c) als Böschungsmauer, der bergseitig das natürliche Gelände um nicht mehr als 0,2 m überschreitet.

§ 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen und die Bindungen der ziff. 2.5 dieser Textlichen Festsetzungen bleiben von den Textlichen Festsetzungen dieser Ziff. 2.4 unberührt.

2.5 **Bindungen** für das **Anpflanzen** und für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

2.5.1 Vorhandene Bepflanzung

2.5.1.1 Grabengewässer, Grabenbepflanzung

In der zeichnerisch "A"-gekennzeichneten Flache des Grabengewässers sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls ist nachzupflanzen. Das frei abfliegende Grabengewässer ist seinem natürlichen Bett unversehrt zu überlassen. Unzulässig sind künstliche Eingriffe aller Art, insbesondere Uferbefestigungen, Verrohrungen und Überbrückungen sowie ein Aufstauen; der frei, natürliche Abfluß ist zu gewährleisten.

2.5.1.2 Hecken

In der zeichnerisch "Bu-gekennzeichneten Flache ist die vorhandene geschnittene Hecke zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls ist nachzupflanzen. Es ist zulässig, Teilstücke der Hecke für eine Garageneinfahrt und einen Hauszugang in einer Länge von insgesamt höchstens G m zu entfernen.

In der zeichnerisch "C" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Wildstrauchhecke (= durchgewachsene Hecke) zu pflegen, unbeschnitten zu lassen und zu erhalten, gegebenenfalls ist nachzupflanzen.