GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
-SCHWERZFELDER STRASSE-
9. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

20. April 2012

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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 Zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und natürlichem Gelände ist ein lotrechter Abstand von höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände zulässig, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht. Ausnahmsweise kann aus entwässerungstechnischem Erfordernis zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Straßenkrone ein lotrechter Abstand von höchstens 0,20 m über Straßenkrone zugelassen werden, sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone. Der Höhenabstand wird an der Senkrechten zur Straßenachse durch die Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht gemessen.

2.2 Bei einem festgesetzten Vollgeschoss ist eine Geschosshöhe von maximal 3,50 m und eine Firsthöhe von maximal 7,50 m, bei zwei Vollgeschossen eine Geschosshöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 10,50 m zulässig.

2.3 Als Geschosshöhe gilt der Abstand zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen der Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen und der Oberkante Erdgeschossfußboden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

4. Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur in Verbindung mit Zufahrten zulässig, auf denen das Abstellen eines Kraftfahrzeugs bis zu 6,00 m Länge möglich ist.

4.2 Auf den mit ‚A' gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern und Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

4.3 Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:
a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Die Zulässigkeit von Hecken bleibt davon unberührt.
b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzaun, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Die Zulässigkeit von Hecken bleibt davon unberührt.

5. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind auf Flurstücken, die jeweils einem Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet sind, insgesamt Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, mit einer Flächengröße von maximal 10 % der Fläche des Grundstücks zugelassen, die innerhalb der privaten Grünfläche liegt. Die privaten Grünflächen der Flurstücke 319 und 320 werden dem Flurstück 308 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die privaten Grünflächen auf den Flurstücken 312 und 313 dem Flurstück 202 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Einfriedungen an den Grenzen der Grünflächen sowie nicht versiegelte Garten- und Erschließungswege sind zusätzlich zulässig.
Ansonsten gelten für Nebenanlagen die unter A. 4.3 und B getroffenen Festsetzungen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihig pro laufenden Meter 3 Pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung muss zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 0,50 m einhalten und darf eine Endhöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Vorhandene Pflanzen sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung einzubinden.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzqualität:
Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 – 80 cm

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Innerhalb des WA-Gebietes und innerhalb der privaten Grünflächen können Nebenanlagen bis zu einer Länge von 9,00 m als Grenzbebauung ohne eigenen Abstand errichtet werden. Die mittlere Wandhöhe der einzelnen Nebenanlagen darf nicht mehr als 3,00 m über der Geländeoberfläche liegen.

Wenn Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt werden, kann zugelassen werden, dass

a) innerhalb des Mindestabstandes von 3,00 m zur Grundstücksgrenze maximal eine Grundfläche von 25 m² durch Nebenanlagen überbaut wird
b) die gesamte Länge aller Grenzbebauungen pro Grundstück bis zu 20,00 m beträgt.

C HINWEIS

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).