Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Roetgen, Kreis Aachen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 (GV. NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

3. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen können nur zugelassen werden:

Sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig

1.2 Dorfgebiet

Von den unter § 5 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind nur zulässig:
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
sonstige Wohngebäu.de,,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
Anlagen für örtlicheVerwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche una sportliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe.

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen nur in Verbindung mit ihren Einfahrten zulässig, auf denen das Abstellen eines Kraftfahrzeuges bis

zu 6 m Länge möglich ist.

2.1 Auf den Teilflächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig; Einfriedigungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern und Zufahrten (Zugänge) sind hiervon ausgenommen.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Bähe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen,

b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzaun, die eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

3. Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Innerhalb des im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Geltungsbereiche (siehe Legende) sind die vorhandenen Hecken und Bäume dauernd und unversehrt zu erhalten, ist der natürliche Nachwuchs zu belassen und ist gegebenenfalls nachzupflanzen.

Ausnahmsweise sind Einschränkungen der im Bebauungsplan gekennzeichneten Geltungsbereiche zulässig:

a) bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen auf den Baugrundstücken,

b) bis zu einer Länge von höchstens 2,00 m im Bereich von Hauszugangen auf den Baugrundstücken.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

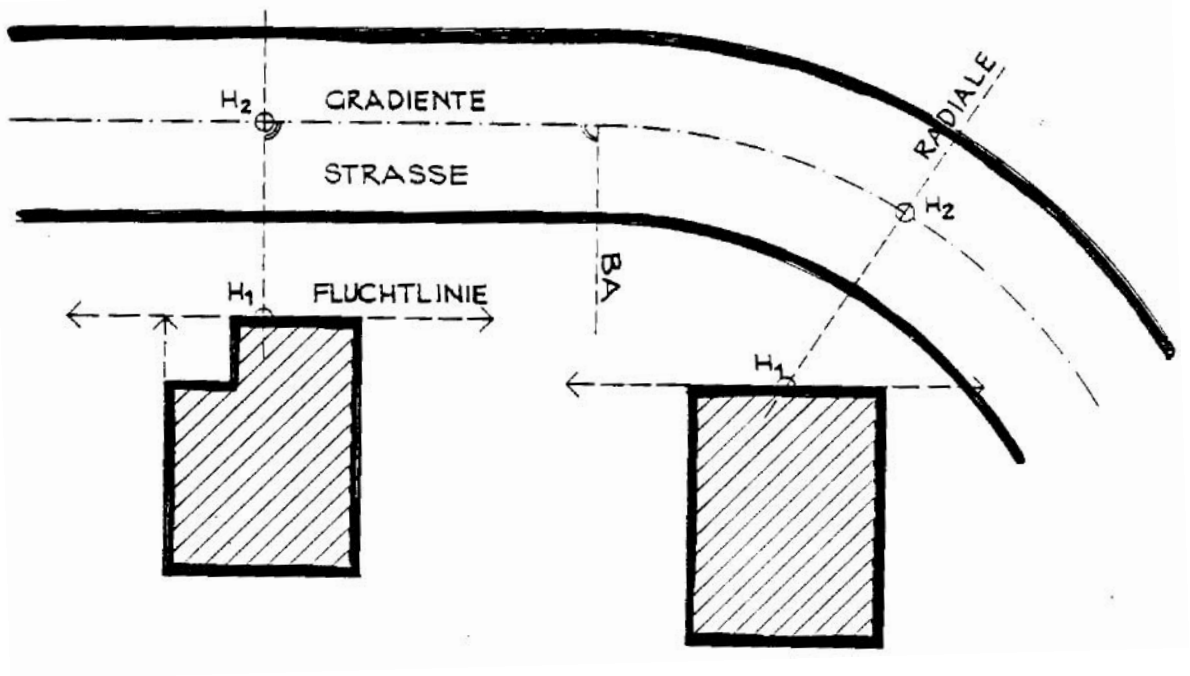
Zwischen Erdgeschoßfußboden und natürlichem Gelände ist ein lotrechter Abstand von höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände zulässig, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann aus entwässerungstechnischem Erfordernis ausnahmsweise zwischen Erdgeschoßfußboden und Straßenkrone ein lotrechter Abstand von höchstens 0,20 m über Straßenkrone zugelassen werden.
Gemessen wird dieser Abstand zwischen den beiden Schnittpunkten aus dem rechten Winkel zur Straßenachse (bzw. aus der Radialen in Kurven) durch die Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht a) mit der Straßenachse (Gradiente) und b) mit dieser Gebäudeflucht (Erdgeschoßfußboden); siehe Skizze hierzu (Anlage).

In den Baugebieten, für die "ein Vollgeschoß" festgesetzt ist, sind eine Gesamthöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 7,50 m zulässig, für die "zwei Vollgeschosse" festgesetzt ist, sind eine Geschoßhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 10,50 m zulässig; gemessen wird der lotrechte Abstand zwischen Traufe bzw. First und Oberkante Erdgeschoßfußboden.

ANLAGE :

SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DER NR. 4



$D = H_1 - H_2 \leqq 0{,}20\ m$