GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15
-HACKJANSBEND-
1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RaumPlan Aachen
Uwe Schnuis Uli Wildschütz
Lütticher Strasse 10 – 12
52064 Aachen

21. September 2006

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 dienen vorwiegend dem Wohnen.
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
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Achs- oder Randhöhen der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Ist die Interpolation nicht möglich, so ist der nächstliegende angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien heranzuziehen. *(vorher: es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt).*

Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude innerhalb der WA 1 - WA 5 ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

5. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den Flächen zwischen den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenze außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche oder in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze sind sowohl Garagen als auch Stellplätze nicht zulässig.

Zu seitlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen können Garagen zugelassen werden, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Versorgung der angrenzenden Grundstücke

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufffläche sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,50m Höhe zu schützen.
Die im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind insgesamt 25 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, StU 18-20 cm, 4x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke
Im Bereich der WA 1 - 5 sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt, oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Grundstücksfläche schließt Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, ein. Die Baumpflanzungen können auf privaten Grünflächen vorgenommen werden.
Die im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz'

Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche sind auf einem Anteil von 200 m² an den Rändern der Fläche Hecken aus heimischen, bodenständigen Arten gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Krautsaum unterhalb der zu erhaltenden Bäume ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen anzulegen.
Die im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.

9.2 Öffentliche Grünfläche ‚Regenrückhaltung'

Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten öffentlichen Grün-

fläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltung' ist ein 600 m² großes Regenrückhaltebecken anzulegen.
Auf einem Flächenanteil von 200 m², vorwiegend an den Rändern der Flächen sind Hecken aus heimischen, bodenständigen Arten gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Intensivrasen anzulegen. Die Böschungsbereiche des Rückhaltebeckens sind als Extensivrasen auszubilden. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.

9.3 Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage'

Innerhalb der mit C im Kreis gekennzeichneten Fläche sind auf einem Anteil von 100 m² Hecken aus heimischen, bodenständigen Arten gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Gehölzstrukturen sind in die Anpflanzung einzubinden. Zusätzlich sind 7 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.4 Öffentliche Grünfläche ‚Verkehrsgrün'

Innerhalb der mit D im Kreis gekennzeichneten Fläche sind auf einem Anteil von 100 m² Hecken aus heimischen, bodenständigen Arten gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb der mit E im Kreis gekennzeichneten Flächen sind Mulden zur Entwässerung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Die Mulden sind mit einer Raseneinsaat zu versehen.

10. Grundstücksentwässerung
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Abgrenzung des Einzugsbereiches der Entwässerung ist dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit 1 im Kreis festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Lärmquelle zugewandten Außenwandbauteile mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß Rw', res $ 35 dB auszustatten.

Aufenthaltsräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper oder Mauern nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Die mit 2 im Kreis gekennzeichnete Lärmschutzwand muss nachweislich eine A-bewertete Schalldämmung von mindestens 25 dB nach ZTV-Lsw 88 aufweisen. Ein Nachweis ist nicht erforderlich, wenn das Flächengewicht der Schallschutzwand an jeder Stelle mindestens 40 kg / m² beträgt.

B HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und –befunde sind diese dem Kreis Aachen als Obere 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. Baugrund

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

C PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:
Hochstamm 16-18, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Pflanzliste 2 (Laubbäume auf Baugrundstücken und öffentliche Grünflächen)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:
Hochstamm 14-16, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Pflanzliste 3 (Obstbäume auf Baugrundstücken)

A) Apfel

Aachener Hausapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

B) Birne

Clapps Liebling
Frühe aus Trevaux
Gellertes Butterbirne
Gute Graue
Münsterbirne

C) Pflaume

Grosse grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Nancymirabelle

D) Süßkirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Gelsepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche

E) Sauerkirsche

Ludwigs Frühe
Morellenfeuer

Anmerkung:
Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Kreis Aachen verwendet werden.

Pflanzliste 4 (Hecken auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Regenrückhaltung)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

Pflanzliste 5 (Hecken auf Baugrundstücken)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60-80 cm