GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15
-HACKJANSBEND-
2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Juni 2012

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ **4** BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und **4** 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

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.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachfläche.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.
Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § **14** Abs. 1 BauNVO)

Auf den mit ‚Vorgarten' gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind untergeordnete 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, Zugänge und Zufahrten sowie Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundst'ucksgrenze sind sowohl Garagen als auch überdachte und nicht überdachte Stellplätze nicht zulässig.

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

Im Bereich der privaten Grünfläche sind im Wurzelbereich vorhandener Bäume auf den Nachbargrundstücken entsprechend der gesamten Kronentraufflächejegliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Während laufender Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzel- und Kronenbereich angrenzender Bäume durch einen Bauzaun zu schützen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einzelbaumpflanzungen auf öffentlichen Flächen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind insgesamt 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke
Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 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.

8. Öffentliche Grünfläche **‚Parkanlage'**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der mit A 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.

B 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. Grundstücksentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Baugrund

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

5. 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.

C PFLANZLISTEN

Pflanzliste **1** (Bäume auf öffentlichen Grünflächen)

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)

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 Grünfläche mit der **Zweckbestimmung ‚Parkanlage')**

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