Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 17
„Kreutzerhof"

Begründung zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

LEG
Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein-Westfalen GmbH

Stand Juni *2000*

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Verfahrensablauf 4
1.1 Rechtsgrundlagen 4
1.2 Verfahrensstand 4
2 Anlass der Planung 4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3 Planerische Rahmenbedingungen 5
3.1 Übergeordnete und örtliche Planungen 5
3.1.1 Landesplanung 5
3.1.2 Regionalplanung 5
3.1.3 Flächennutzungsplan 5
3.1.4 Bebauungsplan 5
3.1.5 Informelle Planungen 5
3.2 Bauliche Anlagen 6
3.3 Boden 6
3.3.1 Bodenverunreinigungen 6
3.3.2 Grundwasser 6
3.4 Natur und Landschaft 6
3.4.1 Vegetation 6
3.4.2 Fließgewässer 7
3.4.3 Naturdenkmal „Genagelter Stein" 7
3.5 Erschließung 7
3.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr 7
3.5.2 Ruhender Verkehr 7
3.6 Emissionen 7
4 Planinhalt und Abwägung 8
4.1 Ziel der Planung 8
4.2 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 8
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche 9
4.2.4 Sonstige Festsetzungen, 10
4.3 Mischgebiete MI 10
4.3.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 10
4.3.4 Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen 11
4.4 Grün und Freiflächen 11
4.5 Erschließung 12
4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen 12
4.5.2 Ruhender Verkehr 12
4.5.3 Fußweg 12
4.6 Ver- und Entsorgung 12
4.7 Immissionen 12
5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 13
6 Maßnahmen zur Verwirklichung 14
6.1 Bodenordnung 14
6.2 Hinweise auf Fachplanungen 14
7 Flächen- und Kostenangaben 14
7.1 Bauflächen 14
7.2 Kosten 15

Anhang: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 17 -Kreutzerhof-

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (BGBl. I 5.137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12a990 (BGBl. 1991 I C. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.i999 (GV NW. S.386).

Bauordnung *für* das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung** - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S.622).

RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.i998 (SMBl. NW 43 S.744), (**Abstandserlass**)

In Erweiterung der planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet GE 1-2 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8 (2) BauGB zulässigen Nutzungen im GE 1 - 2 nicht zulässig sind:
- Nr. 3. -Tankstellen

1.1.2 Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gern. § 1 (5) BauNVO im GE 1 - 2 nicht zulässig:
- Nr. 3. -Vergnügungsstätten.

1.1.3 Gemäß § 8(3) BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO sind im GE 1-2 Wohnungen für Aufsichts- band Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 1 Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, welche in der Liste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 02.04.1998 -(Abstandserlass) unter den Abstandsklassen I-VII aufgeführt sind. Werden nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von Ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen ausgehen, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig.

1.1.5 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Werden nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von Ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen ausgehen, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig.
Hinweis: Die Abstandsliste des RdErl. ist der Begründung beigefügt.

1.1.6 Gern. § 9(1)Nr.24 BauGB wird für die im Gewerbegebiet nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ein Dämmaß von R'w 40 dB für Fassaden und R'w 30 dB für Fenster (Schallschutzklasse 2) festgesetzt. Es ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Aussengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.
Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 4.00 Uhr.
Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.1.7 Traufhöhe baulicher Anlagen gern. § 9(1)Nr.1 BauGB i.V. mit § 16(2) BauNVO im Gewerbegebiet
Die Traufhöhe wird mit 10,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winke! zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.
Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 10m überschreiten.

1.2 Mischgebiete MBnach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO

1.2.1 Von den gemäß § 6(2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1(5) BauNVO im MI nicht zulässig:

- Nr.7. -Tankstellen
- Nr.8. -Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr.2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes.

1.2.2 Die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a **(3)** Nr.2 BauNVO in anderen Teilen des Gebietes)

ist gem. § 1(6) BauNVO im MI 1-2 nicht zulässig:

L.'.'." First- und Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1)Nr.1 BauGB i.V. mit § 16(2) BauNVO im Mischgebiet MI
Die max. Traufhöhe wird mit 10,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9(1)Nr.4 BauGB

2.1 Gemäß § 23(5) BauNVO sind in den Baugebieten in den Bereichen zwischen

Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. im Abstand von 5m parallel zur Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten und Zugängen.

2.2 Gemäß § 14(2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

3.1 Die Fläche nach § 9(1)Nr.20 BauGB ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu verwenden.

3.2 Der Grölisbach ist als naturnahes Biotop zu erhalten.

4. Flächen *rum* Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. 4 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 Die Flächen nach § 9(1)Nr.25a BauGB sind mit Bäumen und Sträuchern gern. Pflanzliste zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten

4.2 Auf den zu bebauenden Grundstücken im GE 1-2 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (gem. Pflanzliste).

4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

4.4 Sofern die Grundstücke eingefriedet werden, sind dafür Hecken gemäß Pflanzliste zu verwenden. Sollten aus betrieblichen Gründen Zäune notwendig sein, sind diese zu begrünen.

5. Gemäß § 86 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 17 als Festsetzung aufgenommen:

5.1 Werbeanlagen sind in den als GE1-2 festgesetzten Gebieten ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets zulässig.

6. Gemäß § 9(4) BauGB und § 51a(3) LWG wird folgende Regelung in den Bebauungsplan Nr. 17 als Festsetzung aufgenommen:

6.1 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist separat zurückzuhalten und geregelt in den Grölisbach abzuleiten,

7. Pflanzliste der zu verwendenden Bepflanzungen

Baumarten:

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen 1,0 m über Erdoberfläche) folgender Arten zu verpflanzen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Es sind zweimal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher (Höhe mindestens 60 cm) folgender Arten zu verpflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus silvatica	Buche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ilex aquifolium	Hülse (Stechpalme)
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Aufgestellt! Roetgen den

Gemeinde Roetgen
Der Bürgermeister

.....
Eis

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1 Fläche (Bestand)	2 Code lt. biste	3 Biotoptyp lt. Liste	4 m²	5 Grund- wert A	6 Korrektur -faktor	7 Gesamt- wert Sp.5xSp. 6	8 Flächenwert Sp.4xSp.7
Verkehrsfläche	1.1	versiegelte Fläche	2.068	0	0	0	0
Mischgebiet	1.1	versiegelte Fläche	14.088	0	0	0	0
Stellplätze	1.4	Stellpl. u.ä.	4.625	1	1	1	4.625
Freiflächen	4.1	Zier-/Nutzgarten	4.625	2	1	2	9.250
Weide	3.2	Intensivgrünland	31.000	4	1	4	124.000
Bachlauf	7.2	gering verbaut	865	7	1	7	6.055
Summe			57.271				
Gesamtflächenwert A							**143.930**

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des B-Planes

1 Zustand gem. B-Plan	2 Code lt. Liste	3 Biotoptyp lt. Liste	4 m²	5 Grund- wert A	6 Korrektu r-faktor	7 Gesamt -wert Sp.5xSp .6	8 Flächenwert Sp.4xSp.7
Verkehrsfläche	1.1	versiegelte Fläche	2.058	0	0	0	0
Planstraße	1.1	versiegelte Fläche	2.503	0	0	0	0
Fußweg	1.3	Wasssergebunden	493	1	1	1	493
Mischgebiet	1.1	versiegelte Fläche	13.876	0	0	0	0
Stellplätze	1.4	Stellpl. u.ä.	4.625	1	1	1	4.625
Freiflächen	4.1	Zier-/Nutzgarten	4.625	2	1	2	9.250
Gewerbegebiet	1.1	versiegelte Fläche	20.220	0	0	0	0
Stellpl. u.ä.	1.4	Stellpl. u.ä.	2.528	1	1	1	2.528
Fl. nach §9(1)25	8.1	Gehölze	2.527	6	1	6	15.162
öffentl. Grün	4.3	Grün in GE-Gebiet	416	2	1,2	2,4	998
öffentl. Grün	8.1	Gehölze (Bachlauf)	2.525	6	1	6	15.150
Bachlauf	7.2	gering verbaut	865	7	1	7	6.055
Summe			57.271				
Gesamtflächenwert B							**54.261**

C. Bilanz des Plangebietes (Wert A – Wert B)	-89.003