Dipl.- Ing. **U. KRINGS** Büro für Architektur und Stadtplanung
Hammerstr. 11 52152 Simmerath Tel.: 0 24 73 – 93 19 13 Fax: 0 24 73 – 93 19 14

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17

3. Änderung

Sitzungsvorlage für den Rat der Gemeinde Roetgen am 08. 02. 2011 zum Satzungsbeschluss

Inhalt: Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

1. Übersichtsplan
2. Planverkleinerung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 1: Übersichtsplan

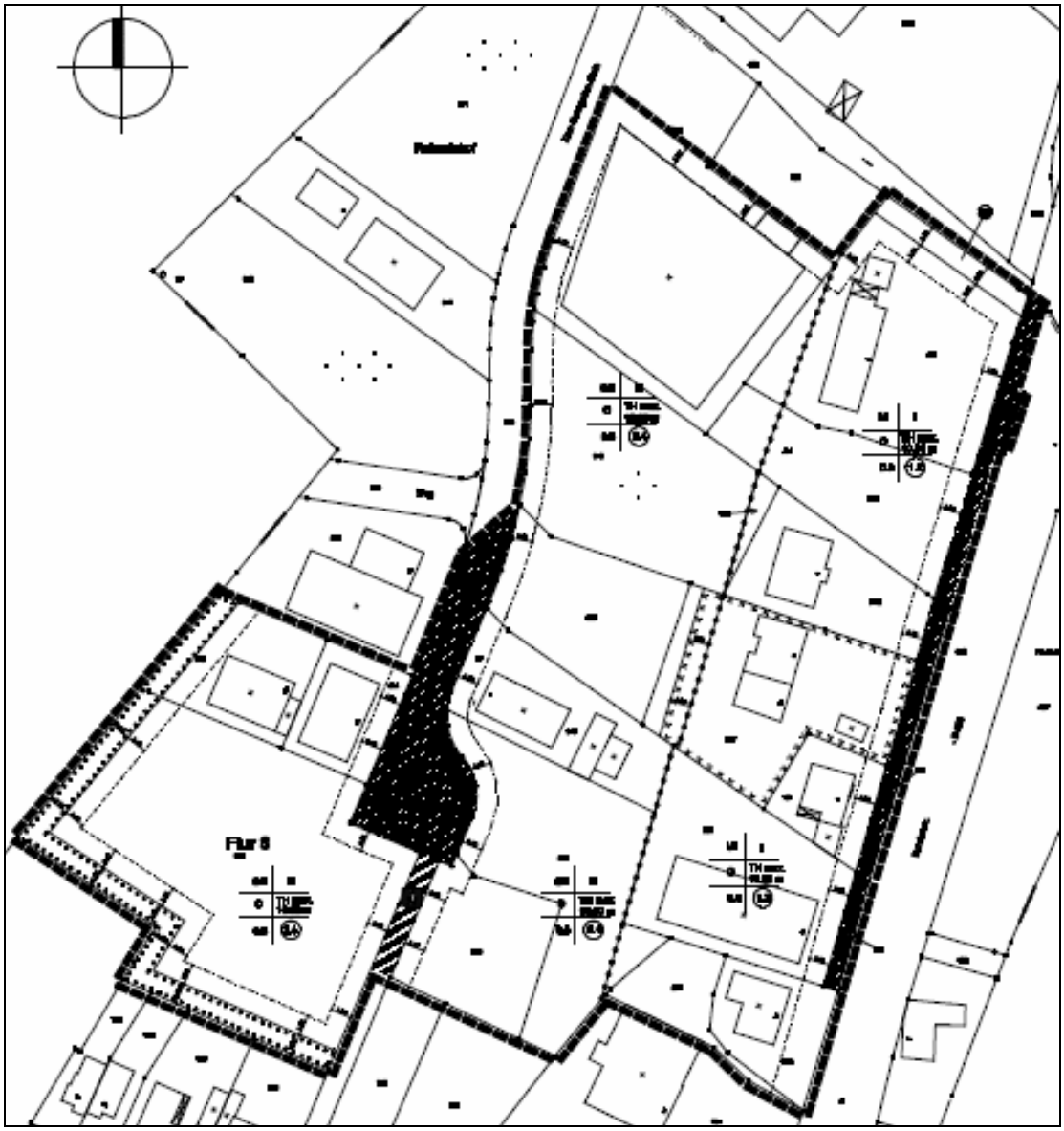


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 2: Planverkleinerung



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 3: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 – 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH	Traufhöhe maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche Mitte Gebäudeaußenwand

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O	offene Bauweise (§ 22, 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23,3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

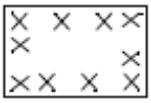
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung  Fußgängerbereich
	Straßenbegrenzungslinie

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
ND	Naturdenkmal

Anlage 3: Planzeichenerklärung

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes Der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.1 MI – Mischgebiet
   - 1.2 GE – Gewerbegebiet
2. Mass der baulichen Nutzung
   - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
   - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
   - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
   - 2.4 Geschossigkeit
3. Bauweise
4. Verkehrsflächen
5. Grünordnerische Festsetzungen
6. Flächen für Nebenanlagen u. Garagen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW
1. Werbeanlagen

C Hinweise
1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2. Bodendenkmale
3. Bodenschutz
4. Geologie

D Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreutzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MI – Mischgebiet und GE - Gewerbegebiet

   Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 4 BauNVO wird für den Geltungsbereich Mischgebiet und Gewerbegebiet, jeweils mit Einschränkung, festgesetzt.

   1.1 MI – Mischgebiet

   1.1.1 Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im MI nicht zulässig:
   - Nr. 7 – Tankstellen
   - Nr. 8 – Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes.

   1.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
   - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Nr. 2 BauNVO in anderen Teilen des Gebietes ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im MI 1 – 2 nicht zulässig:

   1.2 GE – Gewerbegebiet

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

   1.2.2 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im GE nicht zulässig:
   - Nr. 3 – Vergnügungsstätten

   1.2.3 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, allgemein zulässig.

   1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, welche in der Liste zum RdErl. Des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 2. 4. 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.

   1.2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ein Dämmass von RW 40 dB für Fassaden und Rw 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 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

   2.1 Höhe baulicher Anlagen

   Die Traufhöhe wird mit 10,00 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.
   Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 10,00 m überschreiten.

   2.2 Grundflächenzahl GRZ

   Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 im Mischgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GFZ von 1,2 im Mischgebiet und von 2,4 im Gewerbegebiet festgesetzt.

2.4 Geschossigkeit
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO für das Mischgebiet mit 2 und für das Gewerbegebiet mit 4 festgesetzt.

3. Bauweise
Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen.
An den Einmündungsbereichen der Grundstücke, die über die Bundesstrasse B 258 erschlossen werden, sind zur Einhaltung der Sichtdreiecke die Grundstücke so frei zu halten, dass sie den entsprechenden technischen Regelwerken (z. B. EAE 85/95) entsprechen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Feldgehölzstreifen
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Feldgehölzstreifen anzulegen. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² einzuhalten. Es sind jeweils Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einer Art anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

5.2 Pflanzenauswahl
Es sind Pflanzen der folgenden Auflistung in der Qualität 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Höhe mind. 60 – 100 cm oder entsprechende Forstware zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus silvatica	Buche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Pr8unus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ilex aquifolium	Hülse (Stechpalme)
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

6. Flächen für Nebenanlagen u. Garagen

6.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten in den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. im Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, deren Zufahrten und Zugängen sowie Befestigungen und Überdachungen von Aussenflächen, sofern sie der Freiraumgestaltung des Grundstücks dienen und keine geschlossenen Wandflächen aufweisen.

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den als GE festgesetzten Gebieten ausschliesslich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets zulässig.
Retroreflektierende und floureszierende Werbeanlagen entlang der dem Plangebiet an der östlichen Plangebietsgrenze angrenzenden Bundesstrasse B 258 sind verboten. Die Blendwirkung der Anlagen auf Verkehrsteilnehmer ist zu verhindern.

C Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zur Bilanzierung und Erfassung der Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. Bodenschutz
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

4. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.

D Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs

Parzelle	Flächenanteil B´plan Nr. 17 - 3. Ä (%)	Anteil Ökopunkte-Ausgleich gem. Landschaftspfl. Fachbeitrag
Gem. Roetgen, Fl. 6, Teil a.Nr.873	18,51	3.965
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 876	13,09	2.804
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 936	7,93	1.700
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 916	6,90	1.478
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 938	12,68	2.716
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 939	6,06	1.298
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 911*)	25,93	5.555
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 910*)	4,84	1.037
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 909	4,00	857
Gem. Roetgen, Fl. 6,Teil a.Nr.895**)	0,06	13
Ausgleich	100,00	21.423

*) Abzgl. Pflanzstreifen **) Strasse