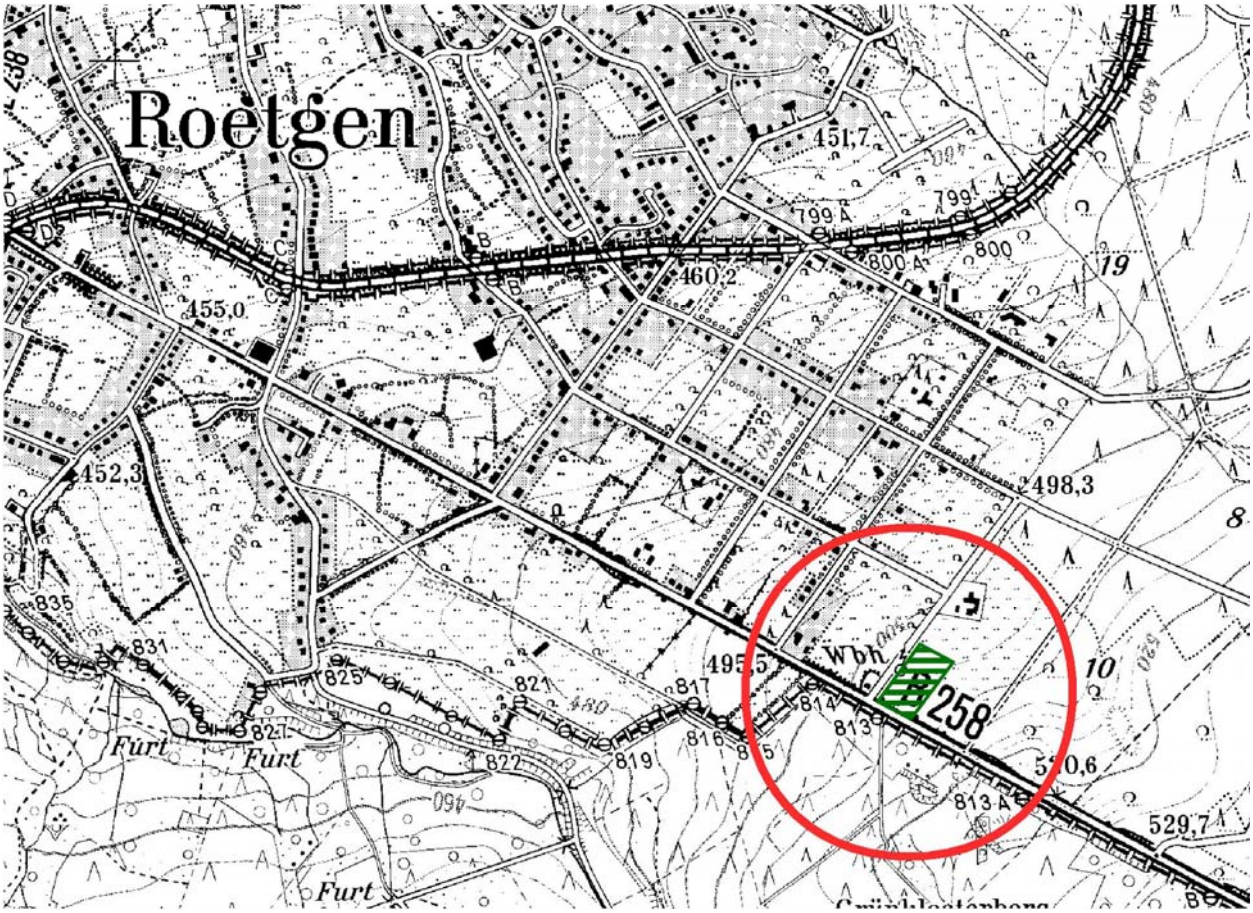
Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 20
'Töltbahn'



November 2004

im Auftrag des Vereins Islandpferdefreunde „Kaiser Karl“ e.V., Roetgen

BKR AACHEN
CASTRO & HINZEN

Dunantstraße 8
52064 Aachen
Tel. 0241 / 470 580
Email: bkr-ac@westend.de

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1 **Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit Ausnahme der Flächen für Versorgungsanlagen und des Gewässers wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Private Grünfläche** festgesetzt. Die Fläche dient der Freizeitgestaltung (Reitplatz des Vereins Islandpferdefreunde Kaiser Karl e.V.).

Die private Grünfläche wird unterteilt in:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Töltbahn'
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Freizeitanlage'.

1.1 'Töltbahn'

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Töltbahn' (3.620 m²) dient der Anlage einer Ovalbahn sowie eines innenliegenden Dressurvierecks. Die Anlagen dürfen insgesamt (inkl. Zuwegungen) max. 60% der Fläche (2.170 m²) beanspruchen.

Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

1.2 'Freizeitanlage'

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Freizeitanlage' dient als multifunktional nutzbare Freifläche. Sie wird in Teilbereichen überlagert mit:

- einer überbaubaren Fläche 'Unterstand' (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (293 m²)
- einer Fläche für Nebenanlagen 'Stellplätze mit Ein- und Ausfahrten' (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) im Bereich der geplanten Zufahrt auf das Gelände (511 m²),
- der Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes,
- der Umgrenzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) an der westlichen Grenze des Plangebietes.

Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

'Unterstand'

Innerhalb der überbaubaren Fläche ist die Anlage eines zu einer Seite offenen Unterstandes zzgl. eines geschlossenen Raumes inkl. einer wasserdurchlässig befestigten Vorfläche zulässig.

Aufenthaltsräume und sanitäre Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind bei Veranstaltungen die temporäre Aufstellung eines mobilen Toilettenhäuschens, einer mobilen Wassertankanlage sowie eines Stromaggregats.

Die Grundfläche für eine bauliche Anlage 'Unterstand' darf max. 130 m² beanspruchen. Die Grundfläche für eine wasserdurchlässig befestigte Vorfläche darf max. 130 m² beanspruchen.

'Stellplätze'

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen ist die Anlage von 3 Stellplätzen für Pkw mit Hänger inkl. Zufahrt und Wendebereich mit wasserdurchlässigem Material zulässig.

Die Grundfläche der Anlage darf max. 440 m² beanspruchen.

2 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen sichern den Bestand der im Plangebiet vorhandenen Sendeanlage bzw. der vorhandenen Anlage für die Gasversorgung. Weitere Anlagen sind unzulässig.

3 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das parallel zum Wirtschaftsweg verlaufende Gewässer ist als Wasserfläche festgesetzt und mit der Darstellung 'Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern' (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) überlagert.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bodenabtrag ist auf dem Gelände unterzubringen. Die Ovalbahn und das Dressurviereck sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen und zum Schutz des Mutterbodens auf einem Vlies aufzubringen. Nähere Angaben zum Bodenauf- und -abtrag enthält der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Das vorhandene Grünland im Bereich der privaten Grünfläche ‚Freizeitanlage‘ ist zu erhalten und extensiv zu mähen.

Für die Errichtung des Unterstandes sind nur Punktfundamente zulässig.

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

Zum Ausgleich der durch die Baumaßnahmen entstandenen Eingriffe in den Naturhaushalt sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen entsprechend der Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit **standortheimischen Gehölzpflanzungen** an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Planunterlagen (s. Anlage).

4.3 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Baumhecke zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Das Gewässer ist dauerhaft zu unterhalten.

5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die erforderlichen Nivellierungsarbeiten darf die Oberkante des Geländes max. um 0,50 m unter- bzw. überschritten werden (siehe Planzeichnung).

'Unterstand'

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante des Geländes liegen (siehe Planzeichnung).

Die Traufhöhe (an der geschlossenen Seite) darf nicht höher als 4,00 m gemessen von der Erdgeschossfußboden-Oberkante und die Firsthöhe (an der offenen Seite) darf nicht höher als 6,00 m über Erdgeschossfußboden-Oberkante betragen.

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW)

Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die bauliche Anlage ist als Holzkonstruktion zu errichten.

Das Dach ist als Pultdach auszuführen.

Als Dacheindeckung werden unglasierte Dachpfannen in braunen Farbtönen, wobei ein leuchtendes Rot ausgeschlossen wird, Holzschindeln oder Bitumenschindeln in Braun- oder Grüntönen festgesetzt. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen

Die Einfriedung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin ist einheitlich mit einem Weidezaun aus Draht herzustellen. Holzzäune sind unzulässig. Der Zaun ist zur Wahrung des Landschaftsbildes in die Ausgleichspflanzung zu integrieren.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Landschaftsplans IV Stolberg - Roetgen (Satzungsbeschluss April 2004) festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 'Roetgener Heckenlandschaft' (LSG Nr. 2.2-17). Für die baulichen Anlagen ist eine Befreiung der Ver- und Gebote erforderlich. Die Baumhecke an der westlichen Grenze des Plangebietes ist Geschützter Landschaftsbestandteil (LB Nr. 2.4-52) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Fassung vom 07. Oktober 2004