Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 und § 9 (3) BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:

- Erdgeschossfußbodenhöhe: 0,50 m
- Firsthöhe: 10,00 m

Die Höhen sind zu messen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. der Oberkante First (Firsthöhe) und der jeweils höchsten, an das Grundstück angrenzenden Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien heranzuziehen.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Zulässige Grundflächen (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sind nicht zulässig.

Für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um bis zu 50 vom Hundert pro Baufenster zulässig.

Führt die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung und einer ungewollten Härte ist eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen – mit Ausnahme von Zufahrten zu Gebäuden, Garagen oder Carports – ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen sind im Wohngebiet (WR, WA) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 15 m² ausnahmsweise zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird als rückwärtige Baugrenze die gegenüber der Haupterschließung liegende Gebäudeseite definiert. Zu seitlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1 m einzuhalten und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erforderlich.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auf einer Teilfläche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausnahmsweise zulässig (siehe Ziffer 8.1).

4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Ein Ausbau der Fußwege ist nur mit wassergebundener Decke sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zulässig. Über die Flurstücke 38 und 41 Flur 5 ist ausnahmsweise die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Gebäude Wilhelmstraße Nr. 79 und Wilhelmstraße Nr. 85 zulässig.

5 Grundstücksentwässerung (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Zur Vermeidung von Hochwasserspitzen im Bereich der Vicht wird die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken festgesetzt, um das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen zurück zu halten. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt oder gedrosselt in die Wegeseitengräben abgeleitet werden.

Die unbelasteten Niederschlagswässer von Terrassen und anderen versiegelten Flächen sind in die straßenbegleitenden Wegeseitengräben bzw. Gewässer zu leiten. Die verschmutzten Niederschlagswässer von Straßen und Hofflächen sind in die Kanalisation zu leiten.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

ANPFLANZUNGEN HEIMISCHER BAUMHECKEN (AM1 BIS AM3)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind dichte, bodenständige Baumhecken aus Baum- und Straucharten mit einer Pflanzbreite von mindestens 2,5 m anzupflanzen. Es sind Arten der nachfolgen Liste zu verwenden:

Bäume 1. u. 2. Ordnung	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide

Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollen Heister 2xv mB, H 125-150, Sträucher 2xv mB oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Nach der Pflanzung ist eine mindestens dreijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Innerhalb dieser Zeit abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und vor Verbiss zu schützen.

AUFFORSTUNG EINES LAUBWALDES UND ANLAGE EINES WALDRANDES (AM4)

Die gekennzeichneter Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen (Eichen [*Quercus robur, Quercus petraea],* Buchen, [*Fagus sylvatica],* Birken [*Betula pendula]*) aufzuforsten. Als Abschluss ist im Süden der Fläche ein 5 Meter breiter Waldmantel aus heimischen Straucharten (Berghollunder [*Sambucus racemosa*], Salweide [*Salix caprea*], Hasel [*Corylus avellana*], Eingriffliger Weißdorn [*Crataegus monogyna*]) anzulegen. Dem Strauchsaum vorgelagert ist ein mindestens 3 Meter breiter extensiv gepflegter Staudensaum ohne Einsaat zu belassen.

Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m ² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollten verpflanzte Heister oder verpflanzte Sträucher oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Nach der Pflanzung ist eine mindestens dreijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Innerhalb dieser Zeit abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und vor Verbiss zu schützen.

SCHUTZ UND PFLEGE VON FEUCHTEN GRÜNLANDFLÄCHEN (VM1, VM2, VM3)

Die feuchten Grünlandflächen sind extensiv als Mähweide oder Mähwiese zu nutzen. Die Vorschriften des Landschaftsplans IV werden für die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Grünlandflächen übernommen: Einmalige Mahd pro Jahr ab 1. Juli und Entfernung des Mähguts oder extensive Beweidung (Jungvieh vom 1. März bis 1. Juli mit max. 2 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar; ab 1. Juli mit max. 3 GVE pro Hektar oder Schafbeweidung). Der Einsatz chemischer oder synthetischer Dünger- und Spritzmittel sind verboten.

EXTERNE KOMPENSATION

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe sind außerhalb des Plangebietes im Gemeindewald Roetgen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des 'Landschaftspflegerischen Konzeptes Rakkeschwiesen' im Wert von 280.396 Punkten (gem. Froelich + Sporbeck) umzusetzen. Die Maßnahme ist über das Ökokonto der Gemeinde abzubuchen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Alle Hecken und Gehölzbestände aus heimischen Laubgehölzen und Eiben sowie einzeln stehende heimische Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. zu ergänzen. Es ist verboten, diese Bäume, Hecken und Gehölzbestände zu entfernen, zu beschädigen, zu beeinträchtigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Die im Landschaftsplan IV Stolberg / Roetgen festgesetzten Maßnahmen und Auflagen für das Landschaftsschutzgebiet bleiben unverändert gültig.

6.4 Teilfläche A

In der Teilfläche A sind alle Bäume und Hecken in ihrer typischen Erscheinungsform zu erhalten. Als Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung der Bäume und Hecken führen, sind verboten. Ein Rückschnitt ist nur bei den Buchenhecken im ortsüblichen Maß unter Beachtung der Frist nach § 64 Abs. 1 Ziffer 2 LG NW zulässig.

Innerhalb der Teilfläche A ist es zulässig, eine Zufahrt in einer Breite von 4 m pro Wohngebäude anzulegen. Ausnahmsweise zulässig sind im öffentlichen Straßenraum Ausweichbuchten, die aus wassergebundenem Material hergestellt werden.

Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, soweit sie in Abstandsflächen nach BauO NW zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig.

7 Sonstige Planzeichen

7.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen sind bauliche Anlagen zum aktiven Schallschutz (bspw. Wall, Schallschutzwand) ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 3 m ab OK zulässig.

An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten folgende passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
IV	66 – 70	40
V	71 – 75	45

(Quelle: Auszug der DIN 4109, Tab. 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)}$ / S_G=0,8), Nov. '89, Deutsches Institut für Normung e.V. – DIN)

Das erforderliche Schalldämm-Maß für Fenster ist im bauaufsichtlichen Verfahren in Abhängigkeit von den Flächenverhältnissen Wand / Fenster, der tatsächlichen Dämmung der Außenwand und der Nutzung des Raumes zu berechnen und nachzuweisen.

Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Bauvorhaben innerhalb der umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bedürfen der Baugenehmigung mit Nachweis zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Innenpegel. Ein Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NW ist ausgeschlossen.

Ansonsten gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils ≥ 35 dB) als Mindestanforderung für alle Fassaden.

8 Örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit oder rotbraun einzudecken. Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich vorzunehmen.

Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Dachaufbauten

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 50 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite, vom First (vertikal gemessen) und untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Sie sind mindestens 0,30 m von der Hausfront zurückzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste auszuführen.

Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenmaterial zu befestigen.

Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Heckenpflanzungen

Es wird empfohlen, alle Bereiche in der Teilfläche A, wo bisher keine Hecken wachsen, durch Heckenanpflanzungen zu ergänzen. Hierbei sind heimische Baumarten (vgl. Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen AM1 – AM3) zu verwenden. Die neu gepflanzten Hecken können als geschnittene oder als freiwachsende Hecke ausgebildet werden.

Die Anlage der Zufahrten sollte unter größtmöglicher Schonung der Hecken und Einzelbäume erfolgen.

Baugrund

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

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 und Ziffer 6 BauGB)

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

In einem Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 - Willemslägerweg - behalten ihre Gültigkeit.