GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27
-WOHNPARK GREPPSTRASSE III-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

26. Februar 2013

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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)

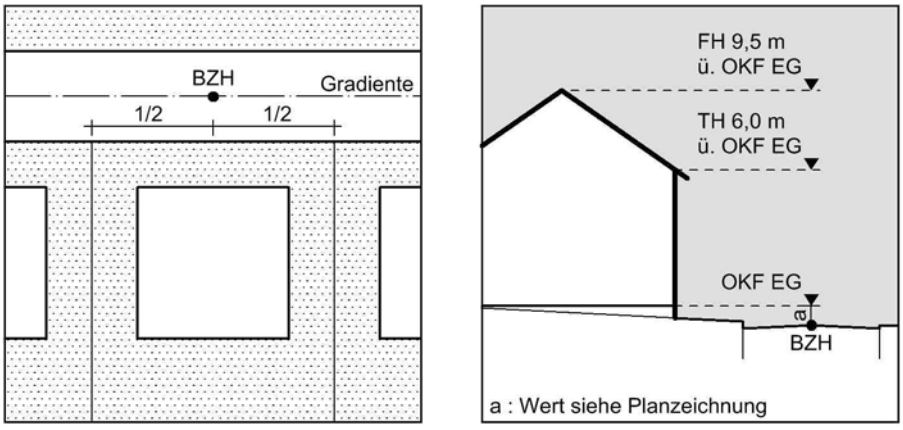
2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Bezugshöhe (BZH) der Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen. Im Bereich der Bestandsstraßen sind die Kanaldeckelhöhen als Bezugshöhen zugrunde zu legen.
Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

2.2 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des

Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses. Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um maximal 0,50 m überschritten werden. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 1,00 m überschreiten.

2.3 Die maximalen Werte der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m.
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Skizzen zu 2.1 - 2.3



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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal vier Wohnungen beschränkt.
Das Doppelhaus gilt als ein Gebäude.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

3.3 Im Mischgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal vier Wohnungen beschränkt.

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

4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten möglich.

Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Mischgebietes sind überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den für Garagen vorgesehenen Flächen oder innerhalb einer Tiefgarage innerhalb der gekennzeichneten Fläche und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 Zu seitlichen Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten nur zugelassen, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.

5. 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.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche wird dem Erschließungsträger bzw. der Gemeinde ein Leitungsrecht für die Verlegung der Leitung für die Regenwasserrückhaltung und ein Gehrecht für die Versorgung der Leitung eingeräumt. Bis auf Höhe der hinteren Baugrenze kann die Fläche für Stellplätze genutzt werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 7 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Wurzelbereich entsprechend der Kronentraufffläche angrenzender Bäume jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Alle innerhalb der Fläche bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.2 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich durch einen Bauzaun zu schützen.

9.3 Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle bestehenden Gehölze und Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ausgenommen sind Gehölze und Bäume, die aufgrund des Ausbaus der angrenzenden Straßenverkehrsflächen nicht erhalten werden können.

10. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz'

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' sind auf einem Flächenanteil von 10 % an den Rändern der Fläche Hecken aus heimischen bodenständigen Arten gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Krautsaum unterhalb der vorhandenen Kronentraufbereiche der angrenzenden Bäume ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen anzulegen.

10.2 Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage'

Unterhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' ist ein Staukanal für die Regenrückhaltung anzulegen. Auf einem Flächenanteil von 30 % sind vorrangig an den Rändern der Flächen Gehölze aus heimischen bodenständigen Arten gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die übrigen Flächen sind als Extensivrasen auszubilden.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Innerhalb der mit (1) gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 1 m hohe Lärmschutzwand über Geländehöhe zu errichten. Die Wand kann reflektierend ausgebildet werden und muss nachweislich eine A-bewertete Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen.

11.2 Innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im 1. und 2. Obergeschoss zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen.

11.3 Im Bereich der mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassaden ohne Nummernkennzeichnung sind Außenbauteile derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für den jeweils angegebenen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 eingehalten wird. Aufenthaltsräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
III	≥ 35	≥ 30
IV	≥ 40	≥ 35
V	≥ 45	≥ 40

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. Baugrund

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

4. Grundstücksentwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird der im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Regenrückhaltung zugeführt.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Dauerhafte Hausdrainagen sind ausgeschlossen.

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 (Straßenbäume)

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 (Hecken auf Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
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