GEMEINDE ROETGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
- WOHNPARK GREPPSTRASSE I-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

30. November 2012

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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)

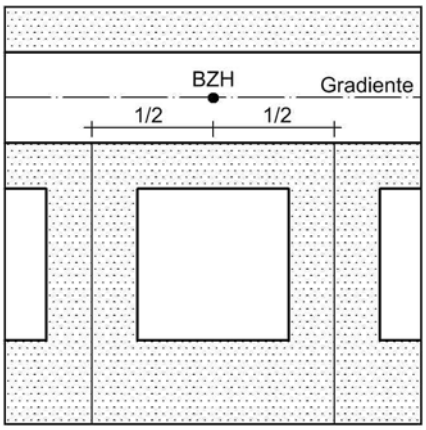
2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Bezugshöhe (BZH) der Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem 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 Bestandsstraße sind die Kanaldeckelhöhen als Bezugshöhe zugrunde zu legen.
Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

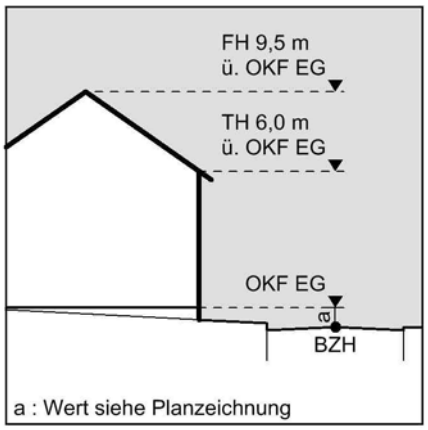
2.2 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante 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 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)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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

4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 2 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß Pflanzliste 2 pro laufenden Meter einreihig 3 Heckenpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Im Kronentraufbereich angrenzender Bäume ist jegliche Oberflächenversiegelung untersagt.

8.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im östlichen Bereich der Wendeanlage im Kronentraufbereich vorhandener Bäume wasserdurchlässig auszuführen.

8.3 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich angrenzender Bäume durch einen Bauzaun zu schützen.

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 dem Kanal der Greppstraße zugeleitet.
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 (Heckenpflanzungen)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:
Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe min. 60-80 cm