

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 12 „Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 19.07.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt worden.

Inhaltsverzeichnis

1	Stellungnahme Westnetz GmbH vom 14.07.2016	Seite 16
2	Stellungnahme Regionetz GmbH vom 14.07.2016	Seite 16
3	Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 18.07.2016	Seite 16
4	Stellungnahme INFR/ABEL vom 19.07.2016	Seite 16
5	Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 20.07.2016	Seite 16
6	Stellungnahme Kupferstadt Stolberg (Rhld.) vom 20.07.2016	Seite 17
7	Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau vom 02.08.2016	Seite 17
8	Stellungnahme Polizei NRW vom 05.08.2016	Seite 17
9	Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK) vom 09.08.2016	Seite 18
10	Stellungnahme Wasserverband Eifel-Rur (WVER) vom 22.08.2016	Seite 18
11	Stellungnahme StädteRegion Aachen vom 08.09.2016	Seite 18 / 19
12	Stellungnahme Landwirtschaftskammer NRW vom 17.10.2016	Seite 19



15.07.2016

Dr. 18.07.16

Westnetz GmbH, Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren

Gemeinde Roetgen
A 60 - Bauamt
Frau Thelen
Postfach 1152
52157 Roetgen

Regionalzentrum
Westliches Rheinland

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 07.07.2016
Unsere Zeichen DRW-V-WP/Rö
Name Guido Röseler
Telefon (02421) 47- 2423
Telefax (02421) 47- 2034
E-Mail guido.roeseler@westnetz.de

Düren, 14. Juli 2016

Bauleitplanung der Gemeinde Roetgen
Aufstellung zur 10. Änderung des FNP der Gemeinde Roetgen sowie des
BP Nr. 11
Geltungsbereich: Seniorenzentrum

Sehr geehrte Frau Thelen,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Gemeinde Roetgen bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Anlagen Versorgungsleitungen von den Planungen der Gemeinde Roetgen berührt werden.



Freundliche Grüße

Westnetz GmbH

i.A.  Helmut Maaßen
i.A.  Guido Röseler

Westnetz GmbH
Neue Jülicher Straße 60
52353 Düren
T +49 2421 47-00
F +49 2421 47-2096
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

USt.-IdNr. DE 8137 98 535



regionetz GmbH | Postfach 1467 | 52234 Eschweiler

Gemeinde Roetgen
 Rathaus
 Hauptstr. 55
 52159 Roetgen

Handwritten notes:
 18/7/16
 14.07.16

14. Juli 2016

Dirk Offermanns
 TP-P
 Telefon 02403 701-1248
 Telefax 02403 701-1248
 dirk.offermanns@regionetz.de

Bebauungsplan Nr. 11,- Seniorenzentrum -
10. Änderung des Flächennutzungsplan
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Information und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits auch aus heutiger Sicht gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft.

Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeineinweisung über unsere Internetplanauskunft(s.o.) einzuholen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen. Die verspätete Beantwortung bitten wir zu entschuldigen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

regionetz GmbH

Handwritten signature of A. Frank Neyer
 i. A. Frank Neyer

Handwritten signature of Dirk Offermanns
 i. A. Dirk Offermanns



**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledod.de

Gemeinde Roetgen
A 60 - Bauamt
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Thelen	07.07.2016	PLEdoc GmbH	1401226	18.07.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 11 "Seniorenzentrum" der Gemeinde Roetgen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

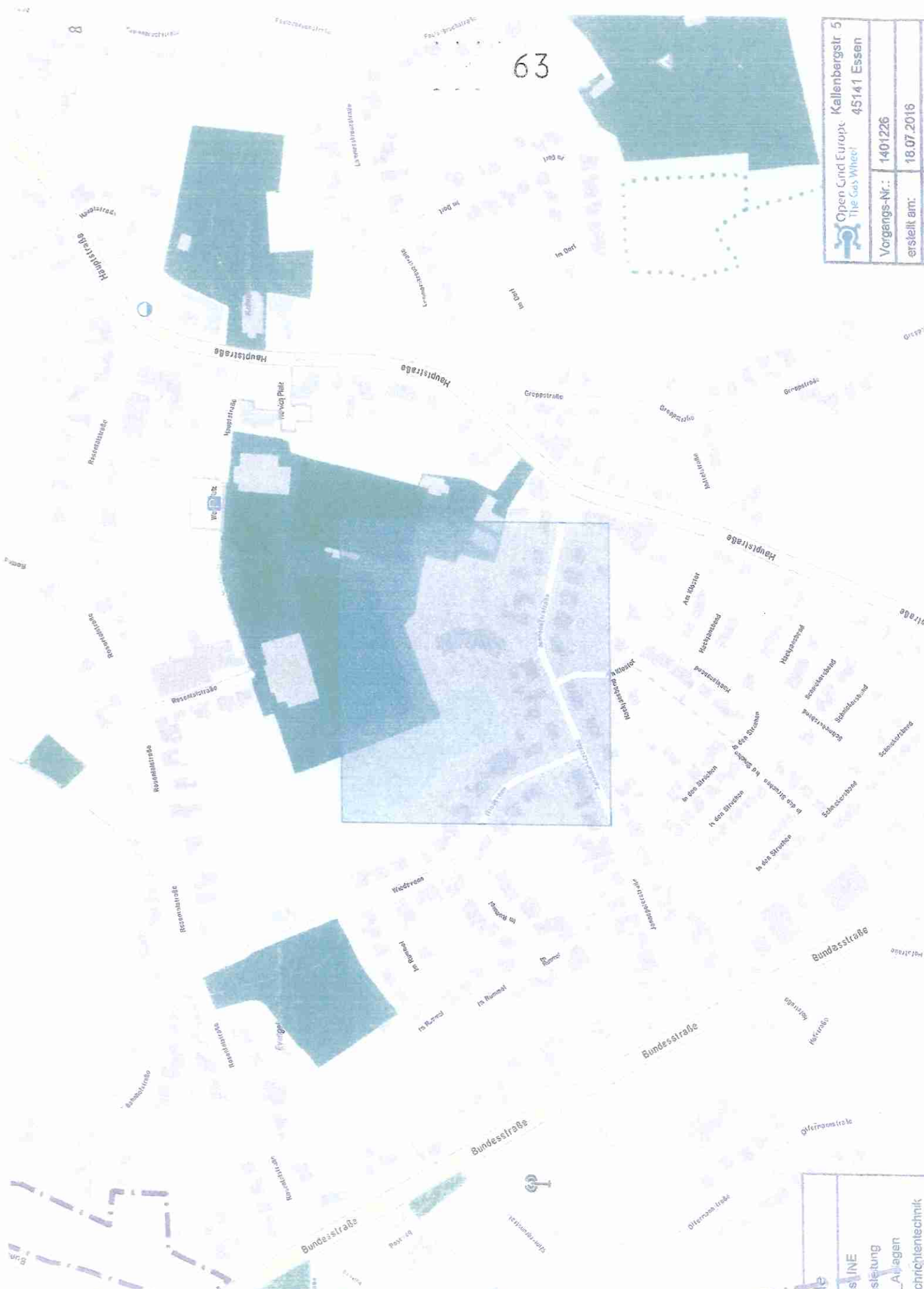
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel


PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledod.de • Internet: www.pledod.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer
90-9001 AU 6020





63

 Open Grid Europe The Gas Wheel	Kallenbergstr. 5 45141 Essen	
	Vorgangs-Nr.: 1401226	erstellt am: 18.07.2016

nde
Gas/INE
Gasleitung
LA_Ablagen
Nachrichtentechnik



Infrabel - Infrastructure
Bureau M
rue Ernest Solvay, 1
B-4000 Liège

Gemeinde Roetgen
Rathaus Postfach 1152
52157 Roetgen (DE)

*M
25/7/16
Kunst-07.11*

Gestionnaire du dossier : Mr A. Jaminet

☎ + 32 (0) 4 / 241 23 07
Fax + 32 (0) 4 / 241 22 82

Notre référence : M 3516-16/115
Votre référence : A60-Bauamt-
Annexe(s) : -

Liège, le 19 juillet 2016

Roetgen - Wiedevant : Demande de permis d'urbanisme

Madame, Monsieur,

Votre courrier du 07 juillet 2016 a retenu toute notre attention.

Compte tenu de la distance entre la zone de construction et les installations ferroviaires, nous n'avons pas d'objection à formuler à l'égard de cette demande.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Ulrike Zedler

Ir F. Cornet
Manager Civil Engineering



Handwritten: 15/7.16

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer Straße 22-24 • 50679 Köln

Gemeinde Roetgen
Der Bürgermeister
Amt 60 - Bauamt
Frau Thelen
Postfach 1152
52157 Roetgen

Handwritten: 07.16

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221 141-3797
Telefax 0221 141-2244
karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen FS.R-W-L(A) TÖB-KÖL-16-10969 (Sa 18899)

20.07.2016

Ihr Zeichen: ohne

Ihre Nachricht vom 07.07.2016

..... sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Seniorenzentrum" der Gemeinde Roetgen

Sehr geehrte Frau Thelen,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Bezüglich der o.g. Bauleitplanungen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V. *S-P*
Strauß

i.A. *[Signature]*
Sandkühler



Kupferstadt Stolberg (Rhld.) • 52220 Stolberg

Gemeinde Roetgen
A60 - Bauamt -
Postfach 1152
52157 Roetgen

Kupferstadt Stolberg (Rhld.)
Der Bürgermeister

Dienstgebäude:
Rathausstraße 11-13
52222 Stolberg

III/61.1
Abteilung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Auskunft erteilt:
Frau Sommer
Zimmer 513
Telefon: 02402 / 13-465
E-Mail: ulrike.sommer@stolberg.de

Mein Zeichen: III / 61.1 - So

Stolberg, den 20. Juli 2016

Besuchen Sie uns:
Montag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 17.30 Uhr

Telefon Zentrale
02402/130

Telefax Zentrale
02402/13-333

Internet:
<http://www.stolberg.de>

10. Flächennutzungsplanänderung „Seniorenzentrum“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegten Planungen bestehen seitens der Kupferstadt Stolberg keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

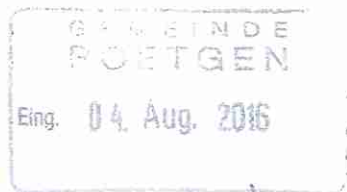
N. Dürler
Abteilungsleiterin

So erreichen Sie uns:
Bahn
Haltestelle Stolberg-Rathaus
Linie: RB 20
Bus
Haltestelle Stolberg-Rathaus
Linien: 1, 8, 25, 40, 61, 72

Bankverbindungen:
Commerzbank Aachen
IBAN: DE05 3904 0013 0382 0412 00
Swift-BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Aachen
IBAN: DE82 3905 0000 0001 8000 10
Swift-BIC: AACSD33

VR Bank eG
IBAN: DE40 3916 2980 7300 0070 10
Swift-BIC: GENODE33



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Gemeinde Roetgen
Bauamt
Postfach 11 52
52157 Roetgen



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.6/7(291/292/16)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 02.08.2016

10. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 11 Seniorenzentrum“; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 07.07.2016; Az:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern sich die verkehrliche Entwicklung nicht zusätzlich negativ auf die Knoten B 258/ Jennepeterstraße und L 238 auswirkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess

Von: Michaela Gude-Starke
An: annika.thelen@gemeinde.roetgen.de
CC: Kumkar, Fabian
Datum: 4.8.2016 13:19
Betreff: 9. FNP Änderung Postweg und 10. FNP Änderung Seniorenzentrum

Sehr geehrte Frau Thelen,

zu den o.g. Änderungsverfahren bestehen aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Aachen keine Bedenken!

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Michaela Gude-Starke

Stadt Aachen
Fachbereich für Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Verwaltungsgebäude am Maschierort
Lagerhausstraße 20

52 064 Aachen

Telefon: 0241 - 432 6116
Telefax: 0241 - 432 6199
e-mail: Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de

Von: "Hess, Siegfried" <Siegfried.Hess@polizei.nrw.de>
An: "annika.thelen@gemeinde.roetgen.de" <annika.thelen@gemeinde.roetgen.de>
Datum: 5.8.2016 10:31
Betreff: 10. Änderung des Flächennutzungsplans "Seniorenzentrum" - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Seniorenzentrum"

Direktion Verkehr

Verkehrsunfallprävention / Opferschutz

Verkehrsraum Kreis

05.08.2016

Bebauungsplan: Gemeinde Roetgen 10. Änderung des Flächennutzungsplans "Seniorenzentrum"
Gemeinde Roetgen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Seniorenzentrum"

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez.

Siegfried Hess, PHK

PP Aachen

Direktion Verkehr

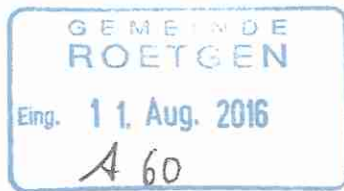
Führungsstelle / Verkehrsraum

Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen

Tel. 0049-(0)241-9577-40113

Fax 0049-(0)241-9577-40105

mailto: VerkehrsraumKreis.Aachen@polizei.nrw.de



Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Gemeinde Roetgen
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

Handwritten signature and date: 11/8.10

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/pt

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
07.07.2016

Aachen,
9. August 2016

Bauleitplanung

hier: **10. Änderung des Flächennutzungsplans – Seniorenzentrum – sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 – Seniorenzentrum –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

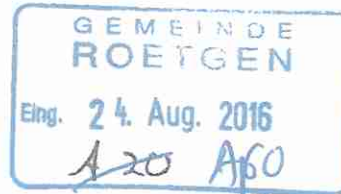
da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

Handwritten signature: F. Rötting

Fritz Rötting
Geschäftsführer



Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

Gemeinde Roetgen
Postfach 1152
52157 Rotgen

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:
Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52363 Düren

Telefon: +49 (02421) 494 1312
Telefax: +49 (02421) 494 1019
E-Mail: Arno.Hoppmann@WVER.de
Internet: www.wver.de


(Gewässer und Talsperren)

402.10-020-0106
BLPL_13219

Ihr Zeichen
A 60

Ihre Nachricht vom
07.07.2016

Unser Zeichen
4.02 Hop/NZ 13219

Datum
22.08.2016

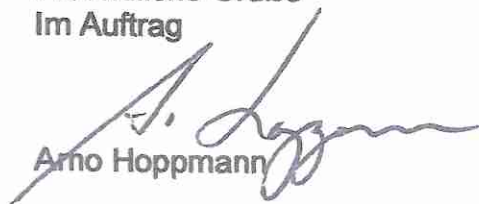
**10. Flächennutzungsplanänderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.
11 - Seniorenzentrum
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwässerung des Plangebietes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Wasserverband Eifel – Rur abzustimmen.

Ansonsten bestehen seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Arno Hoppmann

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX
Commerzbank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEDK395



KOPIE



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32
Herrn Schläger
Zeughausstrasse 2-10
50667 Köln

Handwritten note: M
18/9.16

Der Städteregionsrat

A 85
Regionentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2528

Telefax
0241 / 5198 – 82528

E-Mail
Ruth.roelen@
staedteregion-aachen.do

Auskunft erteilt
Frau Roelen

Zimmer
C 135

Aktenzeichen

Datum:
08.09.2016

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
<http://www.staedteregion-aachen.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD E 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 – Seniorenzentrum;
Anfrage nach § 34 LPlG
Ihr Schreiben vom 01.07.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden.

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Dieses liegt nicht vor. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplan-verfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Gegen Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.

Die immissionsschutzrechtlichen Fragen sind im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes zu klären.

Für Rückfragen zum Bereich Immissionsschutz steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn der landschaftspflegerische Begleitplan und die Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes mit mir abgestimmt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

A 63 - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Seitens der Bauaufsicht wird angeregt in dem Begründungstext des Bebauungsplanes unter Punkt 8.6 Stellplätze, Gemeinschaftsanlage für die Erschließung auf Seite 8 den Begriff „Maximal“ zu streichen, da die Stellplätze über die zeichnerische Festsetzung konkret verortet und festgesetzt sind.

In der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes sind die maximalen Höhenangaben mit „ca.“-Angaben festgesetzt. Dies ist rechtsunbestimmt und entsprechend zu ändern.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Hiltrud Heinrichs unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2544 zur Verfügung.

Die Bezirksregierung Köln erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Claudia Strauch



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Gemeinde Roetgen
Der Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

über den Landrat
StädteRegion Aachen
Regionalentwicklung und Europa
Zollernstraße 10
52070 Aachen

StädteRegion
Aachen
Der Städteregionsrat
Gesehen und weitergesandt
Aachen, den 27.09.2016

Im Auftrag


(Roetgen)

Datum: 12. September 2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
32/62.6.-1.11.06

Auskunft erteilt:
Frau Bachmann

anina.bachmann@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: K 731
Telefon: (0221) 147 - 2355
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

Bauleitplanung der Gemeinde Roetgen

Anfrage gem. § 34 LPlIG, zur 10. Flächennutzungsplan Änderung
„Seniorenzentrum“ zur Erweiterung des Seniorenzentrums
Jennepeterstraße

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte o.g. Planung bestehen aus landesplanerischer
Sicht keine Bedenken.

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach
Vereinbarung)

Hinweise


Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das
Vorhaben. Im Hinblick auf das später erforderliche
Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB weist das Städtebau
Dezernat auf folgenden Punkt hin:

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes sollte in die Planzeichnung
bzw. in die Planzeichenerklärung aufgenommen werden.

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 00
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Bezüglich der Hinweise der StädteRegion Aachen verweise ich auf die
beigefügte Stellungnahme vom 8.9.2016.

Mit freundlichen Gruß
(Im Auftrag)


Anina Bachmann

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



KOPIE

**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion Aachen Postfach 500451 • 52088 Aachen

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32
Herrn Schläger
Zeughausstrasse 2-10
50667 Köln

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 – Seniorenzentrum;
Anfrage nach § 34 LPlG
Ihr Schreiben vom 01.07.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden.

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Dieses liegt nicht vor. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Der Städteregionsrat

**A 85
Regionentwicklung und
Europa**

Dienstgebäude
Zellernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2528

Telefax
0241 / 5198 - 82528

E-Mail
Ruth.roelen@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Roelen

Zimmer
C 135

Aktenzeichen

Datum:
08.09.2016

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
<http://www.staedteregion-aachen.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSDE 33
IBAN DE2139050000
000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT BENKDE33
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Immissionsschutz:

Gegen Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.

Die Immissionsschutzrechtlichen Fragen sind im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes zu klären.

Für Rückfragen zum Bereich Immissionsschutz steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn der landschaftspflegerische Begleitplan und die Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes mit mir abgestimmt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Seitens der Bauaufsicht wird angeregt in dem Begründungstext des Bebauungsplanes unter Punkt 8.6 Stellplätze, Gemeinschaftsanlage für die Erschließung auf Seite 8 den Begriff „Maximal“ zu streichen, da die Stellplätze über die zeichnerische Festsetzung konkret verortet und festgesetzt sind.

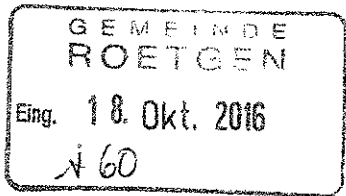
In der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes sind die maximalen Höhenangaben mit „ca.“-Angaben festgesetzt. Dies ist rechtsunbestimmt und entsprechend zu ändern.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Hiltrud Heinrichs unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2544 zur Verfügung.

Die Bezirksregierung Köln erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Claudia Strauch



Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Handwritten signature/initials

Gemeinde Roetgen
Postfach 11 52
52157 Roetgen

Kreisstelle

- Aachen**
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 - Düren**
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 - Euskirchen**
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
- Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66
www.landwirtschaftskammer.de
- Auskunft erteilt: Frau Susanne Lock
Durchwahl: - 16
Fax : - 66
Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de
16_135 10. FNP-Änderung_Seniorenzentrum.docx
Düren 17.10.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Roetgen
10. Flächennutzungsplanänderung „Seniorenzentrum“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Thelen,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Handwritten signature
Lock

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 12 „Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt worden.

Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Äußerungen und Erörterungen:

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungs- ergebnis Bauausschuss	Abstimmungs- ergebnis Rat
1	Westnetz GmbH Neue Jülicher Straße 60 52353 Düren	14.07.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-
2	Regionetz GmbH	14.07.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-
3	PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	15.07.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-
4	INFR/ABEL Asset Bureau M Rue Ernest Solvay, 1 B-4000 Liège	8.07.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-
5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Köln	20.07.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-

78

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 12 „Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt worden.

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis Bauausschuss	Abstimmungsergebnis Rat
6	Kupferstadt Stolberg (Rhld.) 52220 Stolberg	20.07.2016	Keine Bedenken	-	-	-	-
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Vile-Eifel Postfach 120161 53874 Euskirchen	02.08.2016	Keine Bedenken, wenn sich die Verkehrliche Entwicklung nicht zusätzlich negativ auf die Knoten B 258 / Jennepeterstraße und L 238 auswirkt.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung einer Seniorenanlage an der Jennepeterstraße in der Gemeinde Roetgen“ durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG durchgeführt. Für die unsignalisierten Knotenpunkte Jennepeterstraße / Wiedevorn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (L238) und Jennepeterstraße / Zufahrt Seniorenanlage wurde eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung durchgeführt. Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Spitzenstunden ergab, dass alle drei Knotenpunkte in die Qualitätsstufe (QSV) A eingeordnet werden. Die an den Knoten auftretenden Wartezeiten sind gering. Die Einmündung auf der Jennepeterstraße kann leistungsfähig betrieben werden.	-	-	-
8	Polizei NRW Direktion Verkehr Hubert-Wiener-Straße 25 52070 Aachen	05.08.2016	Keine Bedenken, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere SVO und RAST an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind.	Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Änderungen erfolgen unter Berücksichtigung der SVO und RAST	-	-	-

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 12 „Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt worden.

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis Bauausschuss	Abstimmungsergebnis Rat
9	Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK) Theaterstr. 6-10 52062 Aachen	09.08.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-
10	Wasserverband Eifel-Rur (WVER) Postfach 10 25 64 52325 Düren	22.08.2016	Keine Bedenken, wenn die Entwässerung mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt ist.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch das GE HA Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Geßenich GmbH erstellt und mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt.	-	-	-
11	StädteRegion Aachen A 70 – Umweltamt Allgemeiner Gewässerschutz Immissionsschutz	08.09.2016	Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Immissionsschutzrechtlichen Fragen sind im Bebauungsplanverfahren zu klären. Es bestehen keine Bedenken, wenn der Landschaftspflegerische Begleitplan und die Artenschutzprüfung im weiteren	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch das GE HA Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Geßenich GmbH erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schallimmissionstechnischer Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Artenschutzprüfung und eine Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurden erstellt. Der Artenschutzbeitrag wurde mit	-	-	-

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 12 „Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt worden.

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis Bauausschuss	Abstimmungsergebnis Rat
	A 63 -- <u>Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung</u>		<p>Verfahren des Bebauungsplanes mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Es wird angeregt im Begründungstext des Bebauungsplanes unter Punkt 8.6 Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen für die Erschließung auf Seite 8 den Begriff „maximal“ zu streichen, da die Stellplätze über die zeichnerischen Festsetzung konkret verortet und festgesetzt sind.</p> <p>In der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplan sind die maximalen Höhenangaben mit "ca."-Angaben festgesetzt. Dies ist rechtsunbestimmt und entsprechend zu ändern.</p>	<p>der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.</p> <p>Im Begründungstext wird der Begriff „maximal“ im Zusammenhang mit der Anzahl der Stellplätze gestrichen.</p> <p>Bei den maximalen Höhenangaben wird die Angabe „ca.“ gestrichen.</p>	-	-	-
12	Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Aachen Rütger-von-Scheven-Str. 44 52349 Düren	17.10.2016	Keine Bedenken.	-	-	-	-



Textliche Festsetzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - Seniorenzentrum

Teilbereich I
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet (SO) Seniorenzentrum (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- Gebietscharakter Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet „Seniorenzentrum“ dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb als Seniorenzentrum als Altenpflege- und Altenheim stehen.
Der zulässige Störungsgrad des Sondergebiets „Seniorenzentrum“ entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017.
Allgemein zulässig ist / sind:
 - Seniorenzentrum mit Altenpflege- und Altenheim
 - Großtagespflegestellen
 - Arztpraxen, Rehabilitationseinrichtungen
 - Wohnungen für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen
 - Wohnungen für Betriebsangehörige
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhen (FH), der Firsthöhen (FH) und der Gebäudehöhe (H) bestimmt. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 1,50 m auf einer Fläche von maximal 20 % der Dachfläche überschritten werden, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen ansonsten technisch nicht realisierbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die maximale Firsthöhe in NHN darf ausnahmsweise um bis zu 1,0 m durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)**
Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) maximal 1.185 m².
Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) maximal 625 m².
Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) maximal 785 m².
Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt innerhalb des Sondergebietes 4 (SO 4) maximal 600 m².
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind befestigte Fußwege und befestigte Flächen zur Außenanlagengestaltung zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze (St) sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Rettungswege und Fluchtstufen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände für die Geländemodellierung sind zulässig.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen**
Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
 - Pflanzgebot (PG)**
Innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Flächen sind Rotbuchen- und/oder Heibuchenhecken mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Aufstellen von Spielgeräten und anderen Ausstattungsgegenständen sowie das Anlegen befestigter Flächen und Abgrabungen unzulässig. Anpflanzungen von Sträuchern sind zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (24) BauGB)**



Quelle: Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, IBK - Schallimmissionsschutz Stand 26.02.2019

84

Die gelb gekennzeichneten Fenster zu den schutzbedürftigen Wohnräumen sind entweder feststehend, nicht offenbar auszubilden oder mit einer Zusatzverglasung in Form einer Vorsatzscheibe (z.B. feststehende Plexiglasscheibe in einem Abstand von <= 50 cm, allseitig überlappend mit > 10 cm) oder einer akustisch vergleichbaren Konstruktion zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

- 7.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Im Sondergebiet SO 2 ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 7.2 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind folgende Fassadenmaterialien nicht zulässig:
 - Kunststoffe in Form von flächigen Fassadenbekleidungen
 - Naturstein- und Holzimitate
 - aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen

Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- 7.3 Geneigte Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit einzudecken. Glasierete Dachziegel sind unzulässig, Dacheindeckungen, Dachelemente oder Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

B HINWEISE

1. Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres zulässig.

2. 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).

3. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. 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.

4. 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.

Teilbereich II

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- 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)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt im WA 168 m² je Baufenster. Die nach § 20 Abs. 2 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im WA 225 m² je Baufenster.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

2.3 Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens 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 die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

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

Für alle Grundstücke beträgt die maximale Wohnungszahl je Wohngebäude.

4. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen; Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz zulässig.

4.2 Garagen sind generell nur zulässig, wenn zwischen Verkehrsfläche und Garagentoröffnung ein Abstand von 5,00 m eingehalten wird. Die Zufahrt ist in einer Breite von mindestens 3,00 m herzustellen.

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

- 5.1 Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind langfristig zu erhalten und zu pflegen.
- 5.2 Entlang seitlicher und rückwärtiger unbebauter Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen der künftigen Baugrundstücke (mit Ausnahme der Zufahrten) sind Hecken anzupflanzen, zu

pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Es ist die Pflanzart „Fagus sylvatica“ (Rotbuche), das Pflanzgut in 2-fach verplanzter Qualität ohne Ballen in einer Größe von 60-100 cm oder gleichwertige Forstware zu verwenden. Je lfdm. sind 4-5 Stück einreihig anzupflanzen.

5.3 Innerhalb des mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück ein hoch- oder halbstämmiger Obstbaum standortgerechter Art und eigener Wahl anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.4 Die Anpflanzungsmaßnahmen unter A 6.2 und 6.3 dieser textlichen Festsetzung sind spätestens ein Jahr nach dem Zeitpunkt der Bezugserteilung des Wohngebäudes abzuschließen.

5.5 Die Vorgartenbereiche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche sind zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.

B Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

1.1 Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

- Bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss 35 - 48°
- Bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen 23 - 38°

1.2 Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 0 - 45° zulässig.

1.3 Geneigte Dachflächen sind in den Farben grau-anthrazit bis schwarz oder dunkelbraun (entsprechend RAL 7015, 7016, 7024, 7031, 8014, 8017, 8019 oder 8028) einzudecken. Glasierete Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Dachgauben sind zulässig. Die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite darf 50% der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von den Trauf- und Firstlinien mindestens 1,00 m Abstand einhalten.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen zwischen Vorgartenbereichen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune zulässig, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

3.2 An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Böschungsmauern bis zu 0,20 m über bergseitiger natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

3.3 Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- und Stabgitterzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet, zulässig. Die Zäune können mit den Anpflanzungen gemäß A 6.2 kombiniert werden.

4. Stützmauern und Böschungen

4.1 Stützmauern zum Ausgleich von Gebäudehöhenunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

4.2 Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1:3. Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden kann.

C 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 / Kampfmitteln. 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. 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.

4. Grundstücksentwässerung

Es dürfen keine dauerhaften Hausdrainagen betrieben werden.

5. Baugrund

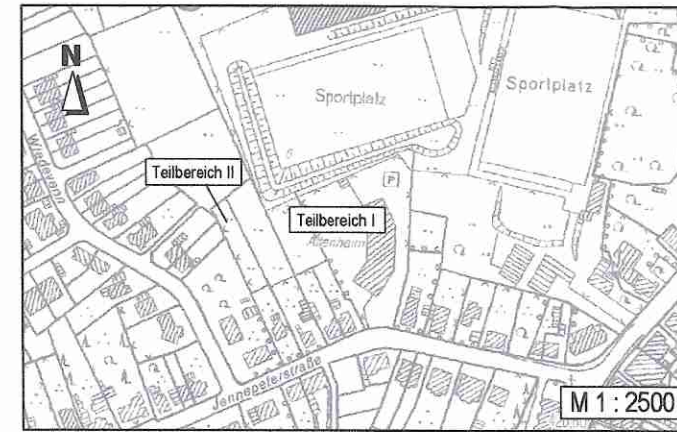
Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden.

6. Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres zulässig.



Gemeinde Roetgen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
- Entwurf -
"Seniorenzentrum"



Gemarkung Roetgen
Flur 6

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	SD	Satteldach	Sonstige Planzeichen
Allgemeine Wohngebiete	E	Einzelhäuser	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Allgemeine Wohngebiete	Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie	Lärmschutzwand
Sonstige Sondergebiete		Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
SO 1 Seniorenwohnen- und Pflegeheim max. 62 Wohnpflegeplätze Gemeinschaftsanlagen	F	Fußweg	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
SO 2 Max. 36 Wohnpflegeplätze max. 13 Tagespflegeplätze Gemeinschaftsanlage	St	Stellplätze	M Müllstellplätze
SO 3 Service-Wohnungen max. 33 Wohneinheiten Gemeinschaftsanlagen	Fa	Fahrräder	Geplante Walkkrone
SO 4 Service-Wohnungen max. 14 Wohneinheiten Gemeinschaftsanlagen	SIB	Behindertenstellplätze	Anforderungen an die Gestaltung
Maß der baulichen Nutzung	Grünflächen	Öffentliche Grünflächen (Generationenplatz)	Firstrichtung
I - IV Zahl der Vollgeschosse	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Hinweise
GR Grundfläche		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Bestehendes Gebäude
GF Geschossfläche		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Bestehender Wall
FH _{max} Firsthöhe max.		Pflanzgebot	
GH _{max} Gebäudehöhe max.		Anpflanzen: Bäume	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	PG	Linden	
Baulinie	B1	Rotbuche	
Baulinie a gilt für ausragende Balkone und Fluchtstufen	B2		
Baugrenze			
Flachdach			

s Entwurf mit der Begründung
er Zeit
.....öffentlich auslegen.
en Träger öffentlicher Belange
„GB im Zeitraum
..... um die Abgabe einer

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung vom diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Roetgen, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Roetgen, den

Bürgermeister

TEIL 2