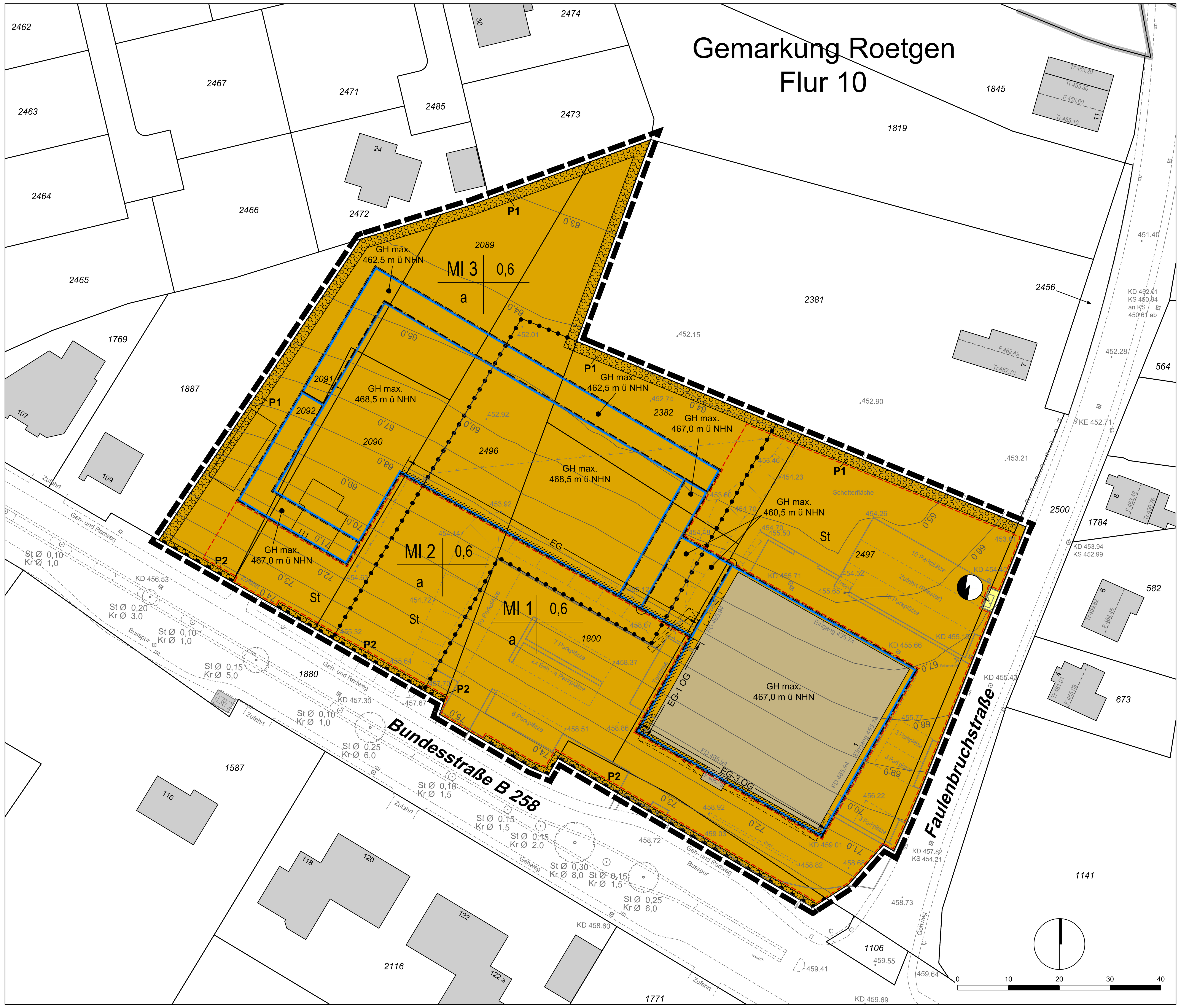


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sowie § 6 BauNVO)

1.1 Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete MI 1 bis MI 3 festgesetzt.

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

1.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ist gemäß. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im MI2 und MI3 unzulässig. Im MI 1 ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung oberhalb des Untergeschosses unzulässig.

Ferner ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) im MI 2 und MI3 sowie innerhalb des MI 1 oberhalb des Untergeschosses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Im MI 1 und MI 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.5 Im MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.2 Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser, Lichtkuppeln oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 2,5 m auf maximal 20% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 3.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Mischgebieten MI 1 bis MI3 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Gegenüber den als Umgrenzung der Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Überdachungen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden.

5. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind in allen Mischgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

7.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind zu öffnende Fenster von zum Nachtzeitraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

7.3 Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 7.1 bis 7.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Heckenpflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Einfriedung - Hecken (P1)
Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P1) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens zweizeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 100-150 cm.

8.2 Einfriedung - Hecken (P2)

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P2) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 30-50 cm.

8.3 Tiefgaragenbegrünung
Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Terrassen und notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 bis MI 3 unzulässig.

9.2 Angestrahlte Werbeanlagen sind mit Ausnahme von weißlichem oder gelblichem Licht unzulässig. Die Strahler müssen sich unterordnen.

9.3 Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig bis zu einer anteiligen Größe an der Gesamtfläche der jeweiligen Gebäudeseite von 10%. Die Summe der Ansichtsbreite der Werbeanlage je Gebäudeseite darf 50% der Ansichtsbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

9.4 Das Versehen von Markisen, Sonnenschutzeinrichtungen und Vordächern mit Schriftzügen aus Buchstaben und Warenzeichen, Sinnbildern oder ähnlichem ist im Erdgeschoss zulässig.

9.5 Im MI1 und MI3 sind jeweils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche max. 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 6,0 m, bezogen auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße, zulässig.

Textliche Hinweise:

1. Artenschutz
Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.
Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrämungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.
Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabbrüchen, so sind diese Gebäude im Vorfeld durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, um eine Nutzung als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und / oder Fledermäusen ausschließen zu können.

2. Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeinde Roetgen

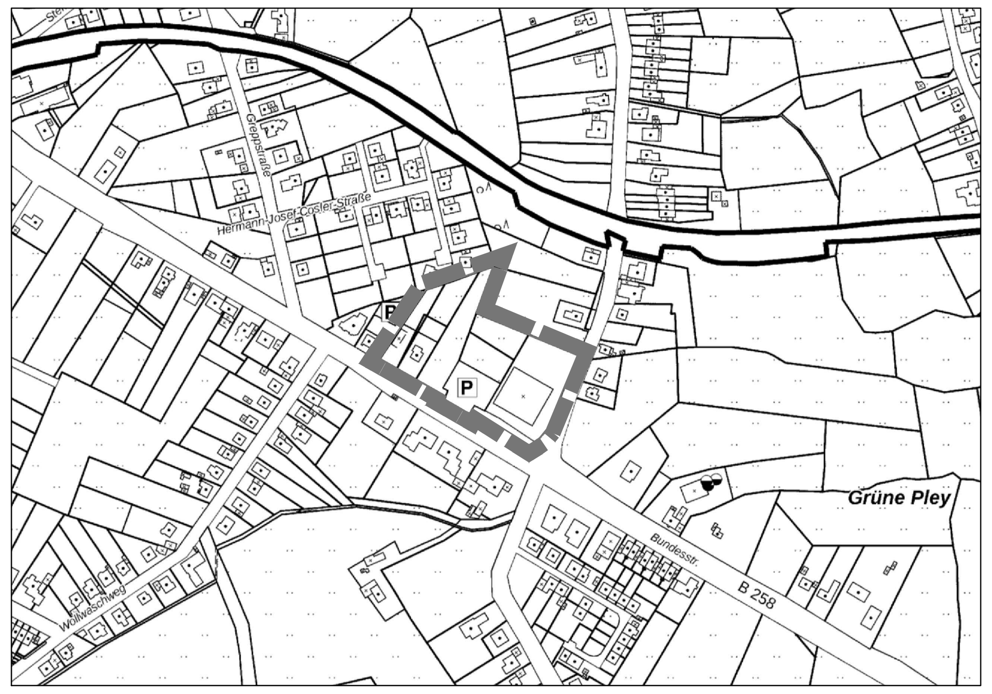
BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "Vennhof "

. AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : ROETGEN
FLUR : 10

Maßstab 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

BESTAND

- Wohngebäude mit Hausnummer, tlw. mit Trauf- und Firsthöhe
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Bordstein, Fahrbahnrand
- Böschung
- •457.90 Geländehöhe in m ü NHN
- Kanaldeckel
- Baum mit Stamm- und Kronendurchmesser
- Gulli

PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,6 Grundflächenzahl GRZ
   - GH max. 460,0 m ü NHN — Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (m) über NormalHöhenNull (NHN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - a — Abweichende Bauweise
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Elektrizität
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
   - St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - 70,0 — Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109-2018
   - Nicht öffenbare Fenster, siehe textl. Festsetzung 7.1

VERFAHREN

STÄDTBAULICHE PLANUNG
Haan, den

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: Februar 2017
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Aachen, den

ÖbVI R. Steffens/ ÖbVI B. Steffens
Eupener Str. 4, 52066 Aachen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vom .... ist gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vom Rat der Gemeinde Roetgen gefasst worden.
Gemäß § 2 (1) BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht .

Roetgen, den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB hat vom .... bis zum .... stattgefunden.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Dieser Plan wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .... bekanntgemacht worden.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am .... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom .... rechtskräftig.

Roetgen, den

Der Bürgermeister

Stand: 14.08.2019