

GEMEINDE ROETGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - Seniorenzentrum - Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10. September 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - Seniorenzentrum“ Teilbereich I

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) Seniorenzentrum (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Gebietscharakter Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet „Seniorenzentrum“ dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Seniorenzentrums als Altenpflege- und Altenheim stehen.

Der zulässige Störungsgrad des Sondergebietes „Seniorenzentrum“ entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes 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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhen (TH), der Firsthöhen (FH) und der Gebäudehöhen (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.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,63.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Rettungswege, Fluchttreppen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände für die Geländemodellierung, befestigte Fußwege und befestigte Flächen zur

Außenanlagengestaltung zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, wenn die Funktionalität der für den Brandschutz benötigten Flächen (z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr) nicht beeinträchtigt wird.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze (St) sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft

4.1 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.

4.2 Pflanzgebot (PG)

Innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Flächen sind Rotbuchen- und / oder Hainbuchenhecken 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.

4.3 Anpflanzung von Bäumen

Für die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Baumneupflanzungen B 1 und B 2 sind standorttypische Arten anzupflanzen.

4.4 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 Ausstattungsgegenständen sowie das Anlegen befestigter Flächen und Abgrabungen unzulässig. Anpflanzungen von Sträuchern sind zulässig.

4.5 Dachbegrünung

Mindestens 538 m² der Flachdachflächen (FD) sind mindestens als extensiv begrünte Dachfläche herzustellen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (24) BauGB)

5.1



Servicewohnen-Haus 2, Ansicht Ostfassade

Quelle: Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, IBK – Schallimmissionsschutz
Stand April 2019

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

- 5.2 In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde die Walkkronenhöhe im westlichen Bereich zwischen SO 2 und SO 4 auf eine Höhe von 417,05 m ü. NHN festgesetzt. Es ist eine Abschirmeinrichtung mit einer Mindesthöhe für die Oberkante von 419,05 m über NHN zu errichten. Die Abschirmeinrichtung muss dicht an die westliche Ecke des Erweiterungsbaues des Seniorenwohnheimes anschließen.
- 5.3 Im Osten zwischen SO 2 und SO 3 wurde in der Planzeichnung eine Mindesthöhe der Oberkante des Walles von 414,54 m ü. NHN festgesetzt.

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

6.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

6.2 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.

- 6.3 Geneigte Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit einzudecken. **Glänzend** glasierte 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 im Zeitraum zwischen dem **28. / 29. Februar** und dem **01. September** eines jeden Jahres unzulässig.

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 / 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.

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 zulässigen 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 zwei.

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 vorgelagerten Stellplatz zulässig, der unmittelbar an die Garagentoröffnung angrenzt.

4.2 Garagen sind generell nur zulässig, wenn zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt 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 Pflanzenart „Fagus sylvatica“ (Rotbuche), das Pflanzgut in 2-fach verpflanzter 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 5.2 und 5.3 dieser textlichen Festsetzung sind spätestens ein Jahr nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit 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:

Für bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss 35 – 48°

Für 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. Glasierte 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 Geländehöhe zugelassen.

3.3 Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- und Stabgitterzaun, der eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet, zulässig. Die Zäune können mit den Anpflanzungen gemäß A 5.2 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 / 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. 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 Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

6. Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum zwischen dem **28. / 29. Februar** und dem **01. September** eines jeden Jahres nicht zulässig.