

GEMEINDE ROETGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 - KiTa Hauptstraße - Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Erneute Offenlage

11. Oktober 2019

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Zulässig ist eine Kindertagesstätte einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 2)

Die maximale Firsthöhe (FHmax) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Als Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) von 396,40 m über NHN festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 965 m² zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind befestigte Fußwege und befestigte Flächen zur Außenanlagengestaltung zulässig. Ebenso ist ein eingeschossiges Gerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,53.

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. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen

- 4.1 Nebenanlagen, die der Kindertagesstätte dienen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Rettungswege und Fluchttreppen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 4.3 Stützmauern für die Erdmodellierung sind zulässig.

5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft / Eingriffsregelung

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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. Einzelne Punktfundamente und Anpflanzungen von Sträuchern sind nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

- 6.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.
- 6.2 In der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich folgende Fassadenmaterialien zulässig:
- Mauerwerk mit Klinkersockel und Strukturputz in hellen Tönen (hier beziehen sich die hellen Töne nur auf den Strukturputz). Davon ausgenommen sind der Anbau (Mehrzweckhalle), der eingerückte Mittelteil und das Gerätehaus. Diese Bauteile werden in einem Rotton und / oder in einem Grauton ausgeführt.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Fassadenmaterialien nicht zulässig:

- Kunststoffe in Form von flächigen Fassadenbekleidungen
- Naturstein- und Holzimitate
- Aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen. Bekleidungen von aufgehenden Wänden im Dachanschluss der Pultdächer sind davon ausgenommen.

Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- 6.3 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von > 5 Grad sind in Ton- und Betondachzie-

geln, Betondachsteinen oder Schiefer in der Farbe grau-anthrazit einzudecken. Flach geneigte und flache Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad sind extensiv zu begrünen. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dacheindeckungen, Dachelemente oder Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- 6.4 Zu allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Zäune sind nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig (wie beispielsweise Maschendraht oder Stabgitter). Für die Hecken dürfen ausschließlich die heimischen Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Zur offenen Landschaft hin kann auf die Hecke verzichtet werden.

B HINWEISE

1. Artenschutz

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum zwischen dem 28. / 29. Februar und dem 1. September eines jeden Jahres unzulässig.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Auf einer Fläche von ca. 4.000 m² erfolgte die Räumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aufgrund dessen ist keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.

4. Altlasten

Südlich des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 548 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5303/0066. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Lazarett aus dem 2. Weltkrieg. Die seinerzeit in erheblichem Umfang vorgefundenen Abfälle wurden ausgekoffert und entsorgt; der Bereich gilt als saniert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Umfeld noch Restbestandteile im Erdreich vorhanden sind. Diese Restbestandteile sind durch Rammkernsondierungen im Vorfeld der Erdarbeiten kaum zu erfassen, da es sich um Infusionsflaschen, Spritzen, Verbandsmaterial und sonstige kleinere Abfälle handelt. Aufgrund dessen sind vor Beginn der Erdarbeiten Baggerschürfe vorzunehmen. Alternativ ist die Baufirma genau einzuweisen und bei Auffälligkeiten die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

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.

Anwendungsteile der Eurocode 8 (DIN EN 1998), die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998; Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere zum Beispiel für Schulen, kulturelle Ein-

richtungen etc. und damit auch für die geplante Kindertagesstätte.

6. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das errechnete Kompensationsdefizit von 27.116 Punkten gemäß der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen extern auszugleichen. Es wird den Maßnahmen Fichtenforst AJ42 / AJ43 (WO 9; Abteilung 71, Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 164) und AJ42A (W 17; Abteilung 42, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 208) in Roetgen zugeordnet.



Abbildung 1: Lage der Maßnahmenflächen

C Pflanzliste

Bäume Stellplatz:

Acer campestre - Feldahorn (Hochstamm; 4xv, STU 20-25)

Solitärbaum Vorplatz:

Acer campestre - Feldahorn (Solitär; 4xv, STU 20-25)

Bäume Garten:

Carpinus betulus - Hainbuche (Solitär, mehrstämmig; 4xv, Breite 200-300, Höhe 350-400)

Acer campestre - Feldahorn (Hochstamm; 4xv, STU 20-25)

Bäume Randbepflanzung:

Alnus incana - Grau - Erle (Hochstamm; 3xv, STU 20-25)

Carpinus betulus - Hainbuche (Hochstamm; 4xv, STU 20-25)

Salix alba L. - Silberweide (Hochstamm; 3xv, STU 20-25)

Hecke:

Fagus sylvatica (Heckenpflanze, 2xv, Höhe 150) 3-5 Pflanzen pro Meter

Carpinus betulus - Hainbuche (Heckenpflanze, 2xv, Höhe 150) 3-5 Pflanzen pro Meter

Gehölze Pflanzflächen: (1,5 St / m²)

Amelanchier lamarckii (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Buddleia alternifolia (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Buddleia davidii (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Cornus mas (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Cornus stolonifera (Strauch, 2xv, Cont. 40-60)

Kerria japonica (Strauch, 2xv, Cont. 40-60)

Kolkwitzia amabilis (Strauch, 2xv, Cont. 40-60)

Philadelphus coronaries (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Potentilla fruticose (Strauch, 2xv, Cont. 40-60)

Salix purpurea (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Salix rosmarinifolia (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Syringa vulgaris (Strauch, 2xv, Cont. 60-100)

Obstgehölze (Auswahl):

Johannisbeeren rot (Strauch, 8-12 Triebe):

Heros - Red Lake

Jonkheer v. Tets

Johannisbeeren, schwarz (Strauch, 8-12 Triebe):

Silvergieters Schwarze