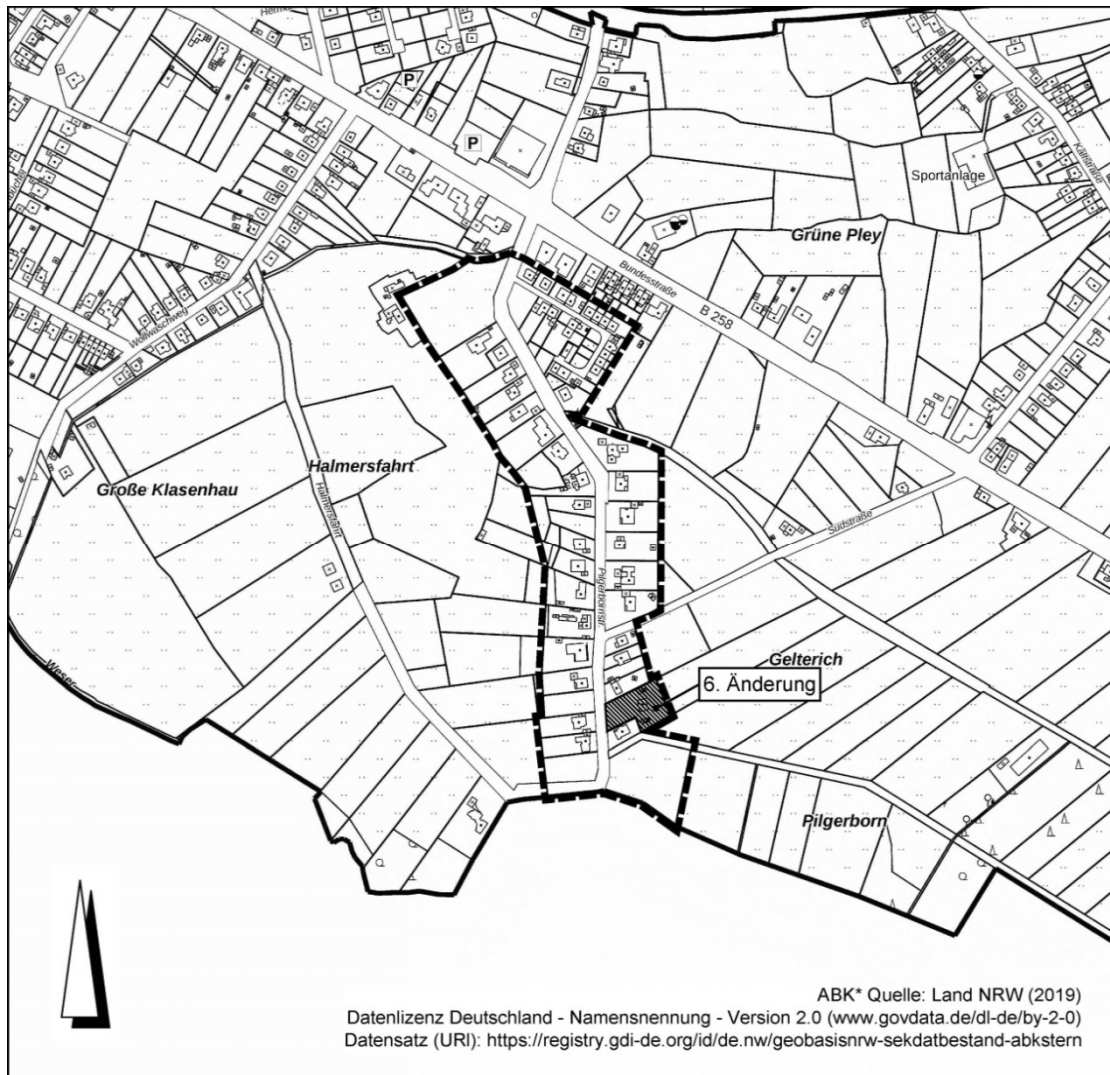


# Gemeinde Roetgen

## 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10



## Begründung zum Entwurf November 2019



Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt  
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

**Projekt** Bebauungsplan Nr. 10 - 6. Änderung

**Projektnummer**

**Auftraggeber**

**Gemeinde Roetgen  
Der Bürgermeister**

Postfach 1152  
52157 Roetgen

Tel.: 02471/18-0

Fax: 02471/18-89

Email: info@roetgen.de

**Auftragnehmer**

**BKR Aachen, Noky & Simon  
Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt**

Kirberichshofer Weg 6  
52066 Aachen

Tel.: 0241/47058-0

Fax: 0241/47058-15

Email: info@bkr-ac.de

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing Antonia Steffens, Stadtplanerin AKNW

**Stand**

Entwurf, 18. November 2019

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung und Verfahrensverlauf</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht</b>	<b>1</b>
3.1	Regionalplan	1
3.2	Flächennutzungsplan	1
3.3	Bebauungsplan	2
3.4	Landschaftsplan	2
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
5.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
5.2	Städtebauliches Konzept	4
5.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
5.4	Auswirkungen auf die Umwelt	7
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	8
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	8
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.3.1	Bauweise	9
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten	10
6.5	Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	10
6.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.7	Örtliche Bauvorschriften	11
6.7.1	Ausschluss von zurückweichenden Geschossen	11
6.7.2	Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden	11
6.7.3	Dachaufbauten von Hauptgebäuden	11
6.7.4	Einfriedungen	11
<b>7.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Plandaten und Flächenbilanz</b>	<b>12</b>



## **1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf**

Im südlichen Teil der Pilgerbornstraße soll auf dem bereits bebauten Grundstück Pilgerbornstraße 49 eine behutsame Nachverdichtung erfolgen.

Auf dem Grundstück, welches durch ein weit von der Straße entfernt stehendes Wohngebäude bebaut ist, soll durch die Teilung des Grundstücks eine weitere Wohnbaufläche zur Errichtung eines Einfamilienhauses zur Straße ausgerichtet geschaffen werden. Hierfür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1985 erforderlich.

Auf Grund der Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohnnutzung kann der bestehende Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

Das Planverfahren wird als einstufiges Verfahren - ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - nur mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Roetgen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 2553 und 2554 (zuvor 658), Flur 10 in der Gemarkung Roetgen und weist eine Fläche von rd. 2.090 qm auf. Die genaue Abgrenzung kann der Übersichtskarte entnommen werden.

## **3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Änderungsbereich sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit überlagertem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dar. Die nördlich gelegene Bundesstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist der Änderungsbereich als aufgelockerte Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten und Süden schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, die nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt sind.

### 3.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt der seit dem 28.06.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und zwei Vollgeschosse fest. Je überbaubare Grundstücksfläche ist nur ein Einzelhaus zulässig.

Auf der in der Planzeichnung als Teilfläche A gekennzeichneten Fläche sind Garagen, sonstige unter geordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig. Einfriedungen, Zufahrten und Zugänge sind hiervon ausgenommen.

Zur Straße und zur nördlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb des Änderungsgebietes eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt.

Damit sichert der Bebauungsplan eine aufgelockerte Bebauung und ermöglicht durch die Ausweisung einzelner Baufenster eine aufgelockerte Bauweise innerhalb des Plangebietes. Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Gebäude wurden mit ihrer Grundfläche und Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse bei der Planung berücksichtigt und durch einzelne Baufenster gesichert.

### 3.4 Landschaftsplan

Direkt östlich an den Änderungsbereich grenzt der Landschaftsplan IV 'Stolberg-Roetgen' der StädteRegion Aachen an. Für diesen Bereich ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 'LSG-Roetgener Heckenlandschaft' festgesetzt und das Entwicklungsziel 1 Erhaltung (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft) formuliert.

## 4. Bestandsbeschreibung

Die Baustrukturen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 sind durch Einfamilienhäuser und zugehörige Gärten geprägt. Westlich, östlich und südlich an die Wohnbebauung schließen sich zusammenhängende Freiraumflächen an. Diese für Roetgen typischen, i.d.R. als Grünland genutzten, offenen Binnengrünbereiche sind vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen.

Die Bauweise variiert zwischen überwiegend eingeschossigen und vereinzelt auch zweigeschossigen Einzelgebäuden. Die Bebauung ist überwiegend zur Straße orientiert bzw. nur vereinzelt liegen die Gebäude weiter von der Straße abgerückt.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich die Bundesstraße, die Roetgen in zwei Teile trennt und eine Verbindung in Richtung Aachen einerseits und andererseits in Richtung Eifel herstellt. Die Bebauung an der Bundesstraße ist sehr heterogen. Am Kreuzungsbereich mit der Pilgerbornstraße bzw. der nördlich abzweigenden Faulenbruchstraße hat sich ein Geschäftsbereich entwickelt, der sich aus mehreren Gebäuden südlich der Bundesstraße und dem sog. Vennhof nördlich der Bundesstraße bildet.

Südlich an den Bebauungsplan Nr. 10 grenzt Belgien mit umfangreichen Waldflächen an.

Die Erschließung erfolgt über die Pilgerbornstraße und im Weiteren über die Bundesstraße B 258. Über diese sind die Nachbarkommunen sowie in etwa 10 km Entfernung (Luftlinie) über

die Anschlussstelle Aachen-Lichtenbusch die Bundesautobahn A44 südlich des Autobahnkreuzes Aachen zu erreichen. Das Ortszentrum von Roetgen ist über die Bundesstraße und die Hauptstraße zu erreichen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt an der Haltestelle Pilgerbornstraße / Bundesstraße an den Roetgener Ortsbus sowie an die überörtlichen Buslinien in Richtung Aachen, Simmerath und Monschau, die fußläufig in einer Distanz von rund 600 m erreichbar ist.

Die Topographie im Plangebiet weist nur geringe Unterschiede auf. Das Gelände steigt von 464,40 m ü. NHN im Westen um rd. 2 m auf 466,38 m ü. NHN im Osten an. Das Straßenniveau mittig vor dem Grundstück beträgt 464,13 ü. NHN.

## 5. Planung

### 5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, am recht locker bebauten Ortsrand von Roetgen eine zusätzliche Baufläche für ein Einfamilienhaus zu schaffen.

Städtebaulich ist die Nachverdichtung im Bestand – insbesondere im Bereich erschlossener Grundstücke – vor der Inanspruchnahme nicht erschlossener Flächen anzustreben. Hierdurch wird der Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt. Das Plangebiet der 6. Änderung liegt direkt an der Pilgerbornstraße und kann an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden. Die Nähe zu einer fußläufig erreichbaren ÖPNV- Haltestelle ist ein weiterer Lagevorteil. Somit wird die aufwändige Erstellung von neuen Erschließungsstraßen und weiterer Infrastruktur verhindert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Weiterhin ist die geplante geringfügige Verdichtung im Bestand verträglich für die Umgebung und ermöglicht eine behutsame Erweiterung des Bestandsgebietes in Form eines neuen Wohngebäudes, welches sich – städtebaulich wünschenswert – zur Pilgerbornstraße orientiert und damit die Bauflucht an der Pilgerbornstraße schließt. Das rückwärtige Bestandsgebäude bleibt erhalten.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht den umliegenden Bauflächen auf den Nachbargrundstücken.

Die folgenden in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Zielen werden bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 berücksichtigt:

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
4. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.



Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes werden weitere Bereiche versiegelt und damit der Umwelt entzogen bzw. eine ehemalige Gartennutzung durch ein Gebäude in Anspruch genommen. Damit wird jedoch das Ziel, den Außenbereich zu schützen und den Innenbereich weiterzuentwickeln, erreicht und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Nachverdichtung im westlichen Teil des Plangebietes mit den derzeitigen Festsetzungen nicht umgesetzt werden kann. Weiterhin besteht ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Roetgen und macht die Schaffung weiterer Bauflächen erforderlich.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

Die Planung sieht die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im westlichen zur Pilgerbornstraße ausgerichteten Bereich vor. Mit der Änderung werden zwei Baufelder auf dem ehemaligen Flurstück 658 geschaffen. Mit der kürzlich vollzogenen Teilung des Grundstücks wurde ein rd. 600 qm großes Baugrundstück (Flurstück 2553) herausparzelliert.

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Wohngebäudes bleibt im Norden eine Zufahrt von der Pilgerbornstraße mit einer Breite von rd. 5 m auf das rückwärtige Grundstück erhalten.

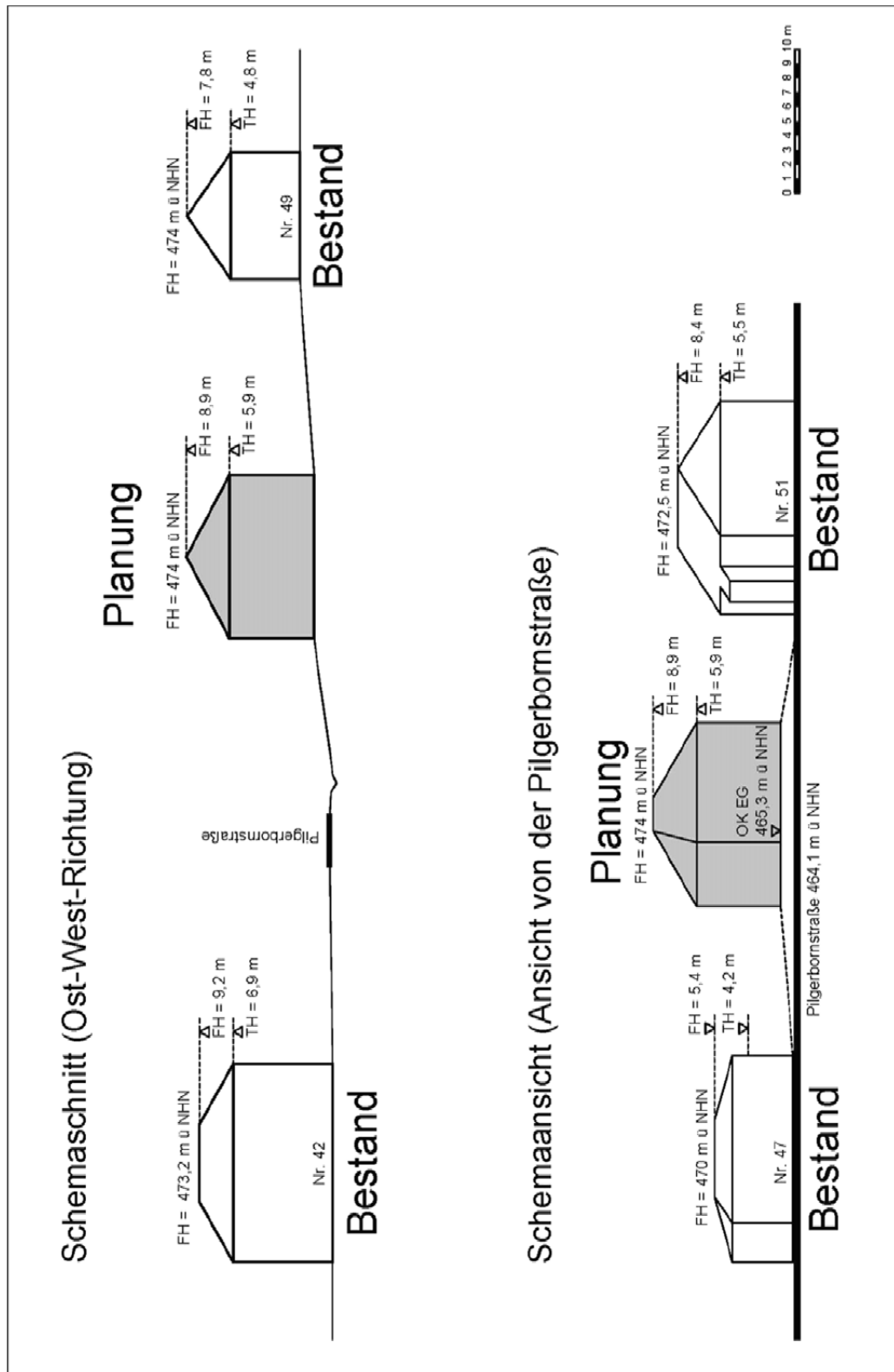
Die zusätzliche Baufläche wird entsprechend der nördlich, südlich und östlich bestehenden Bebauung leicht gedreht in Richtung Süden entsprechend der benachbarten Baufenster ausgerichtet. Das zusätzliche Baufenster erhält eine Größe von 13 m x 14,50 m für das geplante Wohngebäude, während das vorherige große Baufenster des Bestandswohnhauses unter Berücksichtigung eines Erweiterungsspielraumes für zukünftige bauliche Entwicklung auf 15 m x 17 m reduziert wird. Die Erschließung des geplanten vorderen Baukörpers erfolgt wie die Erschließung des bestehenden Gebäudes Nr. 49 über eine Zufahrt im nördlichen Bereich des Grundstücks.

Entlang der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenzen wird die bestehende Hecke zum Erhalt festgesetzt. Diese wird im Nordwesten durch die Zufahrt mit einer Breite von ca. 8 m unterbrochen.

Die Planung sieht ein zweigeschossiges Wohnhaus entsprechend der vorhandenen Gebäude Nr. 42 und Nr. 49 mit einem geneigten Dach vor. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als absolute maximale First- bzw. Traufhöhe festgesetzt, so dass sich die Planung unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude in die nähere Umgebung einfügt (vgl. Abb.1 u. 2). Die Garagen sollen im Norden der Baukörper angeordnet werden, um die nach Süden, Westen und Osten ausgerichteten Flächen als Gartenbereiche nutzen zu können. Das Bestandsgebäude hat seine Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.



**Schemaschnitt / Schemaansicht 'Bestand mit geplanter Bebauung'**



### 5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird ein Baugrundstück, welches derzeit mit einem rückwärtig stehenden Wohngebäude bebaut ist, im vorderen Teil durch ein weiteres Wohngebäude an der Straße bebaut. Diese geringfügige mit der Nachbarschaft zu vereinbarende Verdichtung schafft neuen Wohnraum in Roetgen und ermöglicht weiterhin die Eigentumsbildung. Auf Grund der geringfügigen Neuversiegelung und der Änderung des BP 10 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Weitere Auswirkungen ergeben sich dahingehend, dass für das Plangebiet der 6. Änderung des BP 10 die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom **21.11.2017** zur Anwendung kommt. Folgende wesentliche Änderungen ergeben sich für die Grundflächen bzw. Geschossflächen gegenüber der dem rechtskräftigen BP 10 zugrunde liegenden **BauNVO 1977**:

- Zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden gemäß **BauNVO 1977** die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassenflächen nicht mitgerechnet.
- Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurden gemäß **BauNVO 1977** alle Vollgeschosse und alle Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen und Fluren mitgerechnet.
- Nach der aktuellen **BauNVO 2017** wird für das Plangebiet der 6. Änderung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 50% (bei einer GRZ von 0,3 zzgl. 0,15) durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen begrenzt.
- Im Gegenzug bleiben gemäß aktueller BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (Keller- und Dachgeschossen) bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Durch die 6. Änderung ergeben sich bezogen auf die **zulässige Grundfläche** Einschränkungen bei der Realisierung von Nebenanlagen; diese dürfen nach der Planänderung nur noch 50% der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Anspruch nehmen. Diese Einschränkung ist aus Sicht der Gemeinde Roetgen vertretbar, da anzunehmen ist, dass eine vollständige Überbauung des Grundstücks nicht vorliegt. Diese Einschränkung betrifft das Baugrundstück Nr. 49, ist aber im nachbarschaftlichen Sinne sowie im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sachgerecht anzusehen. Eine Einführung der aktuellen Rechtslage ist sinnvoll, da für bestehende Gebäude Bestandsschutz gilt.

Bezogen auf die Ermittlung der **Geschossflächen** ergibt sich aus der Anwendung der aktuellen BauNVO eine höhere Ausnutzbarkeit der Gebäude, da mit der Anwendung der aktuellen BauNVO 2017 Aufenthaltsräume, z.B. in Dachgeschossen zulässig sind und in die Berechnung der Geschossflächenzahl einfließen. Diese höhere Ausnutzbarkeit ist aus der Sicht der Gemeinde Roetgen vertretbar, da eine Nachverdichtung möglich ist, ohne dass die städtebauliche Struktur im Plangebiet beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird durch die höhere

Ausnutzbarkeit der Gebäude dem gestiegenen Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf Rechnung getragen.

#### **5.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Das geltende Planungsrecht setzt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche fest und es konnte bereits jetzt durch Nebenanlagen bebaut und damit versiegelt werden. Durch die Änderung wird eine weitere Baufläche innerhalb des Plangebietes ausgewiesen, jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen auf Grund der geringen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,17 stark verringert, so dass sich der Umfang der Bebauung und die Intensität der zulässigen Nutzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich ändern.

Ökologisch hochwertige Bereiche werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Die potenziellen Störeinflüsse auf Arten der Fauna verändern sich mit dem geplanten Wohngebäude in der bereits bebauten Umgebung nur marginal. Mit der geplanten Bebauung ist zugleich nur eine geringe Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Gartenfläche verbunden.

Der benachbarte Landschaftsraum bietet in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches vergleichbare Strukturen, die ggf. als Ausweichlebensraum genutzt werden können. Relevante Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

### **6. Begründung der Festsetzungen**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA1/WA2) festgesetzt. Dies bedeutet, dass diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch kleinere, dem Wohngebiet dienende soziale, gesundheitliche oder kulturelle Einrichtungen möglich sind.

Als Ausnahmen können im Einzelfall der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gaststätten oder nicht störende Handwerksbetriebe, Pensionen oder sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude zugelassen werden, wenn hiervon keine Störungen der Umgebung ausgehen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. Der Ortsteil Roetgen wird durch die Bundesstraße an die umliegenden Gemeinden angebunden. Diese trägt insofern die regionale Haupterschließungsfunktion und ist entsprechend für die Ansiedlung von Tankstellen geeignet. Die Pilgerbornstraße dient als Wohnstraße, in der die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben städtebaulich nicht sinnvoll ist und damit durch die 6. Änderung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen wird. Insbesondere auch wegen der als Sackgasse ausgebildeten Pilgerbornstraße sind Nutzungen mit einem höheren Verkehrsaufkommen an diesem Standort wegen der verkehrlichen Auswirkungen nicht vertretbar.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den zulässigen Anteil der Grundfläche (überbaubare Flächen) an der Grundstücksfläche wieder. Die übrigen Flächen sind in der Regel, solange diese nicht durch Garagen, Nebenanlagen o.ä. in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung bzw. der bestehenden Nutzung unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorherrschenden Versiegelungsgrade. Auf Grund der beiden unterschiedlich großen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches wird für das vordere kleinere Flurstück 2253 (WA1) eine höhere Grundflächenzahl als für das rückwärtige große Flurstück 2554 (WA2) festgesetzt. Somit wird eine sinnvolle Ausnutzung des vorderen Baugrundstücks mit einer GRZ von 0,3 erreicht, während gleichzeitig der bauliche Bestand auf dem Flurstück 2554 mit einer GRZ von 0,17 unter Berücksichtigung eines gewissen Erweiterungsspielraumes gesichert wird.

Damit bleibt die Festsetzung unter den in § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstwerten für ein Allgemeines Wohngebiet und sichert eine aufgelockerte Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrößen. Damit wird im Zuge der 6. Änderung eine niedrigere Grundflächenzahl festgesetzt. Dies ist erforderlich, um keinen Widerspruch der eng gefassten Baufenster zu der zulässigen Grundfläche, die nicht innerhalb der begrenzten Baufenster umgesetzt werden kann, zu bewirken.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % durch Nebenanlagen etc. ist im WA1 und WA2 zulässig. Auf Grund der niedrigen Grundflächenzahlen sind die Überschreitungsmöglichkeiten zur Erstellung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten erforderlich.

Die Geschossflächenzahl wird für das WA1 mit 0,5 und für das WA2 mit 0,3 festgesetzt. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise innerhalb der Baufenster ermöglicht.

### **6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in Bezug auf die Gebäudehöhe zu sichern, erfolgt die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.

Zwei Vollgeschosse wurden für den Änderungsbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert, da im südlichen Teil des BP Nr. 10 mit Ausnahme der Nummer 51 zwei Vollgeschosse festgesetzt sind.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zur Festlegung der Höhe baulicher Anlagen wird die absolute First- bzw. Traufhöhe in Metern über NHN festgesetzt.

Auf Grund der erfolgten Vermessung des Plangebietes sind die vorhandenen Geländehöhen bekannt und der Planzeichnung zu entnehmen. Dadurch können die vorhandenen Geländehöhen in die Planung einbezogen werden und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in absoluten Höhen über NHN erfolgen.

Bezogen auf das vorhandene Gelände können im Bereich des neu geplanten Baufensters eine Traufhöhe von maximal 6,75 m und eine Firsthöhe von maximal 9,75 m realisiert werden.

Für das bereits bebaute Baufenster ergeben sich eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,75 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,75 m. Diese berücksichtigt den Bestand entsprechend und ermöglicht einen gewissen Erweiterungsspielraum.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 6 m als Traufhöhe (im Ursprungs-BP von 1985 als Geschosshöhe bezeichnet) werden damit eingehalten. Die bisher festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m soll auf Grund der überwiegend eingeschossigen Bebauung in der Umgebung und auf Grund der rückwärtigen Lage des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück nicht mehr zulässig sein. Eine Gebäudehöhe von 10,50 m fügt sich in die umliegende Bebauung nicht ein. Das Bestandsgebäude wird mit seiner derzeitigen Firsthöhe von 7,80 m gesichert und erhält weiterhin einen Erweiterungsspielraum von 1 m. Somit wird das Bestandsgebäude mit seiner Firsthöhe berücksichtigt, jedoch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer Firsthöhe von 10,50 m nicht mehr zugelassen. Aus Sicht der Gemeinde Roetgen ist diese geringfügige Einschränkung der maximal zulässigen Firsthöhe durch die 6. Änderung zu vertreten, insbesondere da es sich um ein von der Straße zurückgesetztes Gebäude handelt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **6.3.1 Bauweise**

Die bestehende Festsetzung zur Bauweise nur mit Einzelhäusern wird entsprechend übernommen, um die aufgelockerte Bauweise an der Pilgerbornstraße zu sichern. Das heißt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden daher – auf dem Flurstück 2253 mit 13 m x 14,50 m und auf dem Flurstück 2554 mit 15 m x 17 m – so begrenzt, dass hier je Baufenster nur ein Gebäude zu realisieren ist. Diese Festsetzung entspricht der für den gesamten Bebauungsplan 10 typischen Einzelhausbebauung und einer Festsetzung von eng gefassten Baufenstern.

#### **6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der bisherigen Ausrichtung der Baufenster auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße zwischen Südstraße und landwirtschaftlichem Weg im Süden der Pilgerbornstraße. Diese sind parallel zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet. Diese städtebauliche Figur wurde auch für die 6. Änderung übernommen und bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Pilgerbornstraße begrenzt und eine verträgliche Entwicklung gewährleistet. Die Baukörper

werden jeweils durch ein eigenes Baufenster gesichert, um dem Ziel einer aufgelockerten Wohnbebauung zu entsprechen.

Die Tiefe der Baufenster wird auf dem vorderen Flurstück 2553 auf 13 m und auf dem rückwärtigen Flurstück 2554 auf 15 m begrenzt. Weiterhin wird eine Vorgartenzone von 6,50 m (Teilfläche A) gesichert.

#### **6.4 Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten**

Die Zulässigkeit von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Die Abgrenzung der Flächen für Garagen in der Planzeichnung sichert eine mindestens 6 m lange Zufahrt vor den Garagen, wie es der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan vorsieht. Somit wird das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges vor der Garage ermöglicht und die Einsichtnahme in die Straße bei der Ausfahrt gesichert. Weiterhin dient die Festsetzung der Begrenzung von Garagen innerhalb des Plangebietes auf das erforderliche Maß, welches entsprechend der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt ist.

Auf der in der Planzeichnung mit A bezeichneten Teilfläche sind die Errichtung von Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (gemäß § 14 BauNVO) ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird eine entsprechend von baulichen Anlagen freigehaltene Vorgartenzone gewährleistet. Diese dient der städtebaulichen Gliederung der privaten Grundstücke und einer einheitlichen Gestaltung mit Blick von der Pilgerbornstraße aus.

#### **6.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**

Um eine lockere Wohnbebauung zu sichern, wird die Höchstanzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Dies verhindert die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in dieser aufgelockerten Einfamilienhausbebauung. Eine zu starke Verdichtung ist an diesem Ort aus städtebaulichen Gründen im Übergang zum offenen Landschaftsraum nicht gewünscht.

#### **6.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Plangebietsgrenze zur Pilgerbornstraße sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bestehen Hecken, die durch die Festsetzung zum Erhalt mit einer Breite von 1 m bzw. 70 cm als Gehölzstreifen gesichert werden. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft einen privaten Bereich bzw. die Abgrenzung zur benachbarten Straße.



## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.7.1 Ausschluss von zurückweichenden Geschossen**

Zurückweichende Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung ausgeschlossen. Die in der Festsetzung definierten Geschosse sind oberste 'Nicht-Vollgeschosse', die auf einer oder mehr Seiten gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. In Verbindung mit der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse wird verhindert, dass optisch eine dreigeschossige Bebauung entlang der Pilgerbornstraße entsteht. Da gemäß der aktuellen Landesbauordnung NRW die Wände von 'Nicht-Vollgeschosse' nicht wie zuvor allseitig Zurückspringen müssen, soll diese Art des Dachgeschosses aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht zulässig sein, um eine mögliche drei Geschosse hohe Wand zum Nachbarn oder zur Straße zu verhindern.

### **6.7.2 Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden**

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soll innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Dabei soll jedoch die jeweilige Dachform der Gebäude erkennbar bleiben, um das Ortsbild in Hinblick auf die Dachlandschaft nicht negativ zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Ausrichtung und Aufständigung dieser Anlagen bei geneigten Dächern (Dachneigung > 5 Grad) nur in Richtung der jeweiligen Dachform zulässig.

### **6.7.3 Dachaufbauten von Hauptgebäuden**

Mit der Beschränkung der maximal anteiligen Fläche von Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtdachfläche einer Gebäudeseite, sowie der Festsetzung einer höchstzulässigen Länge einzelner Dachgauben sowie der Beschränkung der Höhe zum oberen Dachabschluss und dem einzuhaltenden Abstand zur Giebelseite wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen der zulässigen Hauptdachform gestalterisch unterordnen, so dass die Hauptdachform von Hauptgebäuden als solche mit der Errichtung dieser Anlagen dennoch städtebaulich erkennbar bleibt. Zudem wird damit erreicht, dass die Dachgeschosse in ihrem Erscheinungsbild nicht zu wuchtig anmuten.

### **6.7.4 Einfriedungen**

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen spiegeln die Anforderungen der Gemeinde an die Gestaltung des Straßenraums wieder. Ziel ist, durch Vorgaben hinsichtlich der zu wählenden Bepflanzung ein ortstypisches homogenes Erscheinungsbild entlang der Pilgerbornstraße zu sichern und die Anforderungen zur Einsichtnahme vom Grundstück auf die Straße gewährleisten.

## **7. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten. Für das geplante Gebäude soll die Ableitung des häuslichen Abwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Pilgerbornstraße erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser von Terrassen und anderen versiegelten Flächen auf



dem Grundstück soll nach Beantragung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' abgeleitet werden.

Die zusätzliche Belastung des öffentlichen Mischsystems durch das häusliche Schmutzwasser wird durch die Gemeinde Roetgen als unkritisch eingestuft.

## 8. Plandaten und Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>Größe</b>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>		<b>2.086 m<sup>2</sup></b>
Flurstück 2553	605 m <sup>2</sup>	
Flurstück 2554	1.481 m <sup>2</sup>	
davon Fläche A		180 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>2.086 m<sup>2</sup></b>	<b>2.086 m<sup>2</sup></b>