

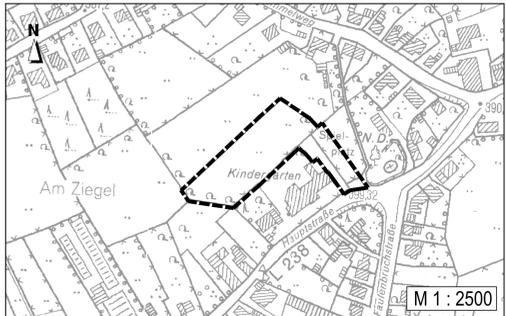


Gemeinde Roetgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

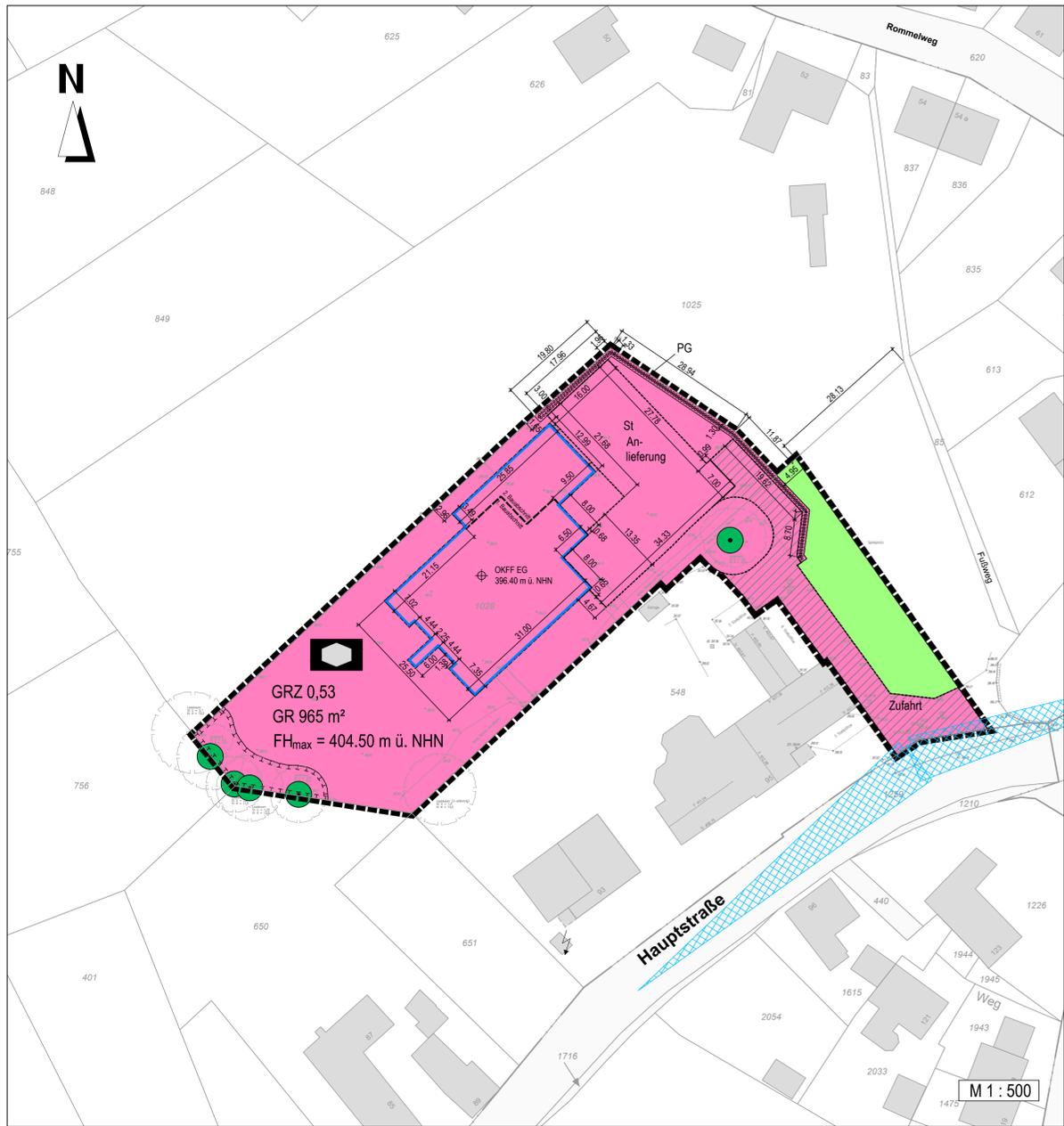
Satzungsbeschluss

"KiTa Hauptstraße"



Gemarkung Roetgen
Flur 6

Planzeichenerklärung	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	PG Pflanzgebot
GRZ Grundflächenzahl	PG Erhaltung: Bäume
GR Grundfläche Gebäude	Sonstige Planzeichen
FH _{max} maximale Firsthöhe	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	St Stellplätze
Baugrenze	OKFF Oberkante Fertigfußboden in m ü. NHN
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)	St Grenz des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	Nachrichtliche Übernahme
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Erschließungsfläche Parzelle 548
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	Abgrenzung Bauabschnitte
Öffentliche Grünflächen	Sichtfeld Schenkellänge 70 m
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.29a Abs.6 und Abs.6 BauGB)	



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 (FH_{max}) 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 NN festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme sowie für Anlagen zur Luftreinigung, 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 NN 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 Fluchtstufen 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 Robuchen- 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 Betondachziegeln, 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. Glasierete Dachziegel sind unzulässig. Dachendeckungen, 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 Robuche (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, Pfahlrundungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundgriffe 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 Erreich 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.

Anwendungsstelle 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 Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere zum Beispiel für Schulen, kulturelle Einrichtungen etc. und damit auch für die geplante Kindertagesstätte.

6. Externe Ausgleichsmaßnahme

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



Abbildung 1: Lage der Maßnahmenflächen

7. Bodenschutz

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, baustofflagerungen, etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

8. Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen belastet.

Gegenüber den Straßenbausträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden. Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

9. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Trierer Straße 501 in 52078 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalprävention und Opferschutz an.

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 fruticosa (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

Jonkhveer v. Tets

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

Silberjürglers Schwarze

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 232)
5. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 526)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
DIN - Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplankunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden im Rathaus der Gemeinde Roetgen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenerverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage) sowie mit der geometrischen Eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.	Roetgen, den
_____	_____
ÖbVI	Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 26.06.2018 gem. § 2 (1) i. V. m. § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 25.09.2018 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2018 bis 16.11.2018 öffentlich ausgelegt.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 10.12.2019 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB aufgrund des Verfahrenswechsels zum Vollverfahren beschlossen.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 inklusive der Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie gem. § 4 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung vom 18.02.2020 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.	Roetgen, den
_____	_____
Bürgermeister	Bürgermeister