

Firsthöhe von 7,80 m über Gelände (466 m über Normalhöhen-Null) auf. Das geplante Gebäude soll eine Traufhöhe von 5,90 m und eine Firsthöhe von 8,90 m über Gelände (465 m über Normalhöhen-Null) erhalten, sodass sich eine Traufhöhe von rund 471 über Normalhöhen-Null und eine Firsthöhe von rund 474 über Normalhöhen-Null ergibt. Der Bebauungsplan sieht hier einen Puffer von 1 m vor.

Der Vergleich der Gebäudehöhen zeigt somit, dass das geplante Gebäude eine kleinere Trauf- und Firsthöhe als das Gebäude Nr. 42 aufweist. Nur auf Grund der höheren Geländeoberfläche ergeben sich höhere Werte über Normalhöhen-Null.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Bereiche mit einem Vollgeschoss eine Traufhöhe von max. 4 m und eine Firsthöhe von 8 m gemessen über der Geländeoberfläche und für Bereiche mit zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von 11 m gemessen über der Geländeoberfläche fest. Somit können die benachbarten Grundstücke auch durch höhere Gebäude bebaut werden.

Für das Bestandsgebäude Nr. 49 wurde aus Gründen des Bestandsschutzes (Modernisierung des Daches) sowie zur Sicherung von Erweiterungsoptionen und Dachaufbauten eine 1m-höhere Firsthöhe festgesetzt.

Das geplante Gebäude orientiert sich überdies an der Gebäudehöhe des östlich gelegenen Wohngebäudes und übernimmt die Firsthöhe des Bestandsgebäudes Nr. 49 mit einer Firsthöhe von 474 m über Normalhöhen-Null. Das Bestandsgebäude befindet sich in direktem Übergang zum Landschaftsraum und steht in Einklang mit diesem. Damit kann ein behutsames Einfügen in den Landschaftsraum belegt werden.

Weiterhin werden gesunde Wohnverhältnisse auf Grund der vorhandenen großen Abstände zwischen den benachbarten Wohngebäuden sichergestellt. Zwischen den einzelnen Gebäuden befinden sich Abstände zwischen mind. 6 m bis max. 11 m. In der Summe aller Belange – hier auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachverdichtung eines bereits voll erschlossenen Grundstücks und somit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – ist das Maß und Umfang der in der Bebauungsplanänderung ermöglichten Bebauung verträglich und angemessen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anpassung an Landschaft und Bestand werden nicht geteilt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
Ja:	Nein:	Enth.:	Ja: 15	Nein: 1	Enth.: 3

1.1 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Maß der baulichen Nutzung / Anpassung an Landschaft und Bestand

Grundsätzlich hält das zur Pilgerbornstraße ausgerichtete Baufenster die bereits heute schon vorhandene Bauflucht östlich der Pilgerbornstraße ein. Dies dokumentiert sich darin, dass sich die Ecken des geplanten Baufensters analog der im Süden und Norden vorhandenen Bebauung an den dortigen Gebäudefluchten orientiert und diese aufgreift. Dabei ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass es nach dem vormals geltenden Bebauungsplan städtebauliches Ziel war, mit der Bebauung einen Abstand von mind. 5 m zur Pilgerbornstraße einzuhalten (Teilfläche A). Dieser Abstand wird mit der Bebauungsplan-Änderung infolge der Einhaltung der Baufluchten vergrößert, so dass sich weder gegenüber dem geltenden Recht noch bei Errichtung eines Gebäudes, städtebaulich nachteilige Entwicklungen erwarten lassen. Hier ist in der Abwägung berücksichtigt, dass es westlich der Pilgerbornstraße nach geltendem Bebauungsplan nach wie vor planerisches Grundkonzept und städtebauliches Ziel ist, die Teilfläche A als Vorgartenzone freizuhalten, so dass Gebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Insoweit erfolgt auch diesbezüglich keine städtebaulich relevante Störung des Ortsbildes. Das in der Einwendung genannte Gebäude mit der Hausnummer Nr. 42 westlich der Pilgerbornstraße weist in der Örtlichkeit einen Abstand von rd. 10 m zur Pilgerbornstraße auf und bleibt somit innerhalb des Baufensters hinter dem im dort geltenden Bebauungsplan angestrebten Mindestabstand zurück. Das geplante Gebäude auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße weist mit der nördlichen Ecke des Baufensters 6,50 m und mit der südlichen Ecke 12 m (im Mittel somit ebenfalls 10 m) auf. Damit hält das geplante Gebäude im Mittel ebenfalls denselben Abstand wie das gegenüberliegende zweigeschossige Gebäude Nr. 42 zur Pilgerbornstraße ein. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich überdies mit der Ausrichtung an den auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße festgesetzten Bauflächen, die alle schräg zur Pilgerbornstraße angeordnet sind. Unter Berücksichtigung der bisherigen und auch künftigen Zielsetzung, beiderseits der Pilgerbornstraße eine 5 m bzw. im Plangebiet eine 6,50 m breite Teilfläche A von Bebauung freizuhalten, sind die Belange des Ortsbildes damit in der Abwägung als nicht so störend zu betrachten, als dass sie einer der Nachverdichtung dienenden Wohnbebauung entgegen stehen würden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den südlichen Geltungsbereich (Flurstücke 1331, 1332 und 2554, 2253, zuvor 658) bereits in seiner Ursprungsfassung zwei Vollgeschosse fest. Die Gebäude Nr. 42 und 49 weisen ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise auf. Somit war bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes im südlichen Teil des Bebauungsplanes eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese planerische Grundkonzeption soll nicht geändert werden. Wie auch für die Gebäude Nr. 42 und 44 auf der westlichen Seite der Pilgerbornstraße soll auf der gegenüberliegenden östlichen Seite weiterhin eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die gewünschte Nachverdichtung soll insbesondere durch einen in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden umgesetzt werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist mit einer zweigeschossigen Bauweise besser umsetzbar, da somit in die Höhe und nicht in die Fläche gebaut wird.

Das westlich der Pilgerbornstraße vorhandene Gebäude Nr. 42 weist eine Traufhöhe von 6,90 m und eine Firsthöhe von 9,20 m über Gelände (464 m über Normalhöhen-Null) auf. Das Gebäude Nr. 49 auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße weist eine Traufhöhe von 4,80 m und eine

1.2 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Entwässerung

Der Bebauungsplan beinhaltet den Hinweis, dass für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zur Einleitung in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' (bestehender Wegeseitengraben) die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist. Im Rahmen dieser wasserrechtlichen Erlaubnis wird die zulässige Niederschlagswassermenge, die in den Vorfluter eingeleitet werden kann, ermittelt. Falls die derzeitige Dimensionierung des Vorfluters das anfallende Niederschlagswasser nicht zusätzlich aufnehmen kann, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass die Einleitung von zusätzlichen Niederschlagswassermengen in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' zu einem Rückstau bzw. zur Überflutung der Straße führt, wird nicht geteilt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
Ja:	Nein:	Enth.:	Ja: 15	Nein: /	Enth.: 3

2 Stellungnahme B2 vom 14.02. und 27.02.2020, eingegangen am 14.02. und 27.02.2020

Guten Morgen Frau Frings,

zu beachten ist, dass die Parzelle 10-46 mir vom Regierungspräsidenten in Köln seinerzeit zur Bebauung frei gegeben wurde. Der Landschaftsschutz wurde bis auf 30 m Tiefe aufgehoben, da es als Siedlungsgebiet eine Arrondierungsfläche ist. Wieso das heute nicht mehr ist, das betrachte ich als reine Willkür. Denn der Kanal liegt bis vor meiner Parzelle. Ich bot es aus Roetgen vor Jahren zur Bebauung an, doch da wollte die Gemeinde vorher noch einen Parkplatz bauen, der nie genehmigt wurde von der Städteregion. In der Zwischenzeit hatte bereits eine andere Parzelle in Roetgen gekauft, denn einen öffentlichen Parkplatz wollte er vor seiner Villa nicht haben. Das Gebot damals waren 500.000 DM für die 5.000 qm. Das war meine Altersvorsorge, diesmal werde ich mit allen mir zur Verfügung stehenden Rechten um diese Bauparzelle kämpfen. Ich erhebe hiermit ein Einspruch gegen Ihre Genehmigung, dass da im Landschaftsschutzgebiet gebaut werden darf. In diesem Gebiet gehören mir 4 Parzellen, von insgesamt ca. 23.000qm und alles an ausgebauten Wegen und Straßen.

Anbei die Bescheinigung von Köln, die der Gemeinde vorliegt und als der Landschaftsschutz willkürlich dort wieder eingeführt wurde, habe ich ein Einspruch erhoben und da auch wieder die Bescheinigung von der Regierung beigelegt. Das wurde einfach übergangen, doch diesmal bitte nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Am 27.02.2020 um 12:13 schrieb Sabine Frings:

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
Ihr Schreiben vom 14.02.2020 - Eingangsbestätigung

Ihr o.g. Schreiben habe ich erhalten und werde es als Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Offenlage.

Nach Ablauf der Frist, innerhalb der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgebracht werden können, wird Ihre Stellungnahme gewertet und in den Abwägungsprozess einfließen.

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Äußerungen

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis Bauausschuss	Abstimmungsergebnis Rat
1	Polizeipräsidium Aachen	25.02.2020	Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen keine Bedenken. Auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.	Der Hinweis wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Information sollte im Rahmen der Bauberatung erfolgen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.		✓ x 0 18 1 1
2	Bezirksregierung Köln, Dezernat 54	06.02.2020	Betroffenheiten sind nicht erkennbar.	-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.02.2020	Es bestehen keine Einwände. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen maximal eine Höhe von etwa 10 m über Grund erreichen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	-	✓ x 0 18 1 1
4	Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst)	12.02.2020	Die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	Der gewünschte Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Untersuchung hat im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu erfolgen. Sie gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
5	Stadt Aachen	17.02.2020		-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
6	Westnetz GmbH	28.02.2020	Es wird auf das im Plangebiet vorhandene Niederspannungskabel verwiesen. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.	Die angeführten Leitungen verlaufen entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie innerhalb der Verkehrsfläche und schließen die vorhandenen Gebäude an. Im Zuge der Umsetzungsplanung wird die vorhandene Infrastruktur in Abstimmung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungs- ergebnis Bauausschuss	Abstimmungs- ergebnis Rat
7	Landwirtschaftskammer NRW	02.03.2020	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	mit den Versorgungsträgern angepasst. Festsetzungen o.ä. sind nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
8	Stadt Stolberg	17.02.2020	Keine Bedenken.	-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
9	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	25.02.2020	Keine Konflikte mit der Bodendenkmalpflege zu erkennen. Einen Hinweis zum Umgang mit auftretenden archaischen Funden ist aufzunehmen.	Der gewünschte Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
10	Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK)	13.03.2020	Keine Bedenken	-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
11	Wasserverband Eifel-Rur (WVER)	09.03.2020	Es bestehen keine Bedenken bei der zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes mit häuslichem Schmutzwasser, da eine moderate Erhöhung der angeschlossenen Fläche bereits in der Netzanzeige (2018) berücksichtigt wurde. Für die 100jährige Einleitmenge in den Wegeseitengraben des Weserbaches ist nachzuweisen, dass der potenziell natürliche Abfluss nicht überschritten ist. Bei Bedarf ist eine Rückhaltung mit einer potenziell natürlichen Spende von 15 l / s*ha) zu planen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der gewünschte Nachweis erfolgt im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Gegebenenfalls ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Rückhaltung auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
12	Geologischer Dienst NRW	04.03.2020	<u>Erdbebengefährdung</u> Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04	Der Hinweis wird unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt.		✓ x / 0 10 / 1 / 1

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungs- ergebnis Bauausschuss	Abstimmungs- ergebnis Rat
12	Geologischer Dienst NRW		<p>„Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergroundklasse zuzuordnen: <i>Gemeinde Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R</i></p> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p>				
13	Städteregion Aachen A 63 Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung	10.03.2020	<p>Zu Ziffer 2.4 Einfriedungen der textlichen Festsetzungen: es soll eine Klarstellung der Höhenangaben jeweils zum Zaun bzw. der Hecke zugeordnet werden.</p> <p>Zu Ziffer 3.4 Bodenschutz unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen sollte die Formulierung „übermäßige Bodenschäden“ rechtsbestimmter erfolgen.</p> <p>Zu Ziffer 3.4 Bodenschutz unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen sollte die Formulierung „Beschränkungen auf die zu überbauenden Flächen“ rechtsbestimmter erfolgen.</p>	<p>In die Begründung wird die gewünschte Klarstellung aufgenommen.</p> <p>Die Formulierung 'überflüssige Bodenschäden' wird in den Hinweisen verwendet. Diese stellen nur keine rechtlich bestimmten Festsetzungen. Die Änderung der Formulierung ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Die Formulierung 'Beschränkungen auf die zu überbauenden Flächen' wird in den Hinweisen verwendet. Diese stellen nur Hinweise dar und keine rechtlich bestimmten Festsetzungen. Die Änderung der Formulierung ist damit nicht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>✓ x 0 18 1 1</p> <p>✓ x 0 15 3 1</p> <p>✓ x 0 15 3 1</p>	<p>✓ x 0 18 1 1</p> <p>✓ x 0 15 3 1</p> <p>✓ x 0 15 3 1</p>

Nr. T	Name	Schreiben vom	Anregungen / Hinweise	Stellungnahme Gemeinde	Beschlussvorschlag	Abstimmungs- ergebnis Bauausschuss	Abstimmungs- ergebnis Rat
13	A 70 Umweltamt	10.03.2020	<p><u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. - Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig. Da beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser in den "Vorfluter Weserbach" einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 u. 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Im Rahmen des Bauantrages ist die Entwässerung detailliert darzustellen. - Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellerschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). - Zum Gewässer ist ein Gewässerschutzstreifen von 5 m frei von jeglicher Bebauung zu halten. - Je Grundstück ist nur eine Zufahrt über das Gewässer von einer maximalen Breite von 3 m zulässig, über die sämtliche Gärten und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu erschließen sind. 	<p>Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Pilgerbornstraße eingeleitet.</p> <p>Auf die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den "Vorfluter Weserbach" wird hingewiesen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>		<p>✓ > 0 13 > 0</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellerschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). - Zum Gewässer ist ein Gewässerschutzstreifen von 5 m frei von jeglicher Bebauung zu halten. 	<p>Die bauliche Ausführung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung und des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens geplant und geprüft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		<p>✓ x 0 13 x 0</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Je Grundstück ist nur eine Zufahrt über das Gewässer von einer maximalen Breite von 3 m zulässig, über die sämtliche Gärten und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu erschließen sind. 	<p>Der Bebauungsplan setzt die Teilfläche A mit einer Breite von 6,50 m fest, in der keine baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) erstellt werden dürfen. Somit ist das Freihalten des Gewässerrandstreifens durch diese Festsetzung gesichert.</p> <p>Die Hinweise, dass je Grundstück nur eine Zufahrt über das Gewässer von 3 m Breite entstehen darf und auf die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>		<p>✓ x 0 13 x 0</p>