

## **Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“, Gemeinde Roetgen**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der Nutzung**

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sowie § 6 BauNVO)**

- 1.1 Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete MI 1 bis MI 3 festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet unzulässig.
- 1.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im MI 2 und MI 3 unzulässig. Im MI 1 ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung oberhalb des Untergeschosses unzulässig.

Ferner ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) im MI 2 und MI3 sowie innerhalb des MI 1 oberhalb des Untergeschosses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.4 Im MI 1 und MI 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
- 1.5 Im MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

#### **2. Maß der Nutzung**

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
- 2.2 Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser, Lichtkuppeln oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 2,5 m auf maximal 20% der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 3.

**3. Bauweise  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Mischgebieten MI 1 bis MI3 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Gegenüber den als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Überdachungen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und maximal auf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden.

**5. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind in allen Mischgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

**6. Nebenanlagen  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Passive Schallschutzmaßnahmen**

- 7.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind für das jeweils benannte Geschoss zu öffnende Fenster von zum Nachtzeitraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen.
- 7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

- 7.3 Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 7.1 bis 7.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Heckenpflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **8.1 Einfriedung – Hecken (P1)**

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P1) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens zweizeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität: Strauch 2 x verpflanzt., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm.

### **8.2 Einfriedung – Hecken (P2)**

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P2) sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität: Strauch 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 30-50 cm.

### **8.3 Tiefgaragenbegrünung**

Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

## **9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen sind in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 bis MI 3 unzulässig.
- 9.2 Angestrahlte Werbeanlagen sind mit Ausnahme von weißlichem oder gelblichem Licht unzulässig. Die Strahler müssen sich unterordnen.
- 9.3 Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig bis zu einer anteiligen Größe an der Gesamtfläche der jeweiligen Gebäudeseite von 10%. Die Summe der

Ansichtsbreite der Werbeanlage je Gebäudeseite darf 50% der Ansichtsbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

- 9.4 Das Versehen von Markisen, Sonnenschutzeinrichtungen und Vordächern mit Schriftzügen aus Buchstaben und Warenzeichen, Sinnbildern oder ähnlichem ist im Erdgeschoss zulässig.

### **Nachrichtliche Übernahmen:**

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich wird in Teilen durch das Landschaftsschutzgebietes 2.2-17 „LSG-Roetgener Heckenlandschaft“ überlagert.

### **Textliche Hinweise:**

#### **1. Artenschutz**

Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrämuungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabbrüchen, so sind diese Gebäude im Vorfeld durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, um eine Nutzung als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und / oder Fledermäusen ausschließen zu können.

#### **2. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

#### **3. Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### **4. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird,

können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

**5. Baugrund / Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse „Stadt Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R“ zuzuordnen. Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.