

## **Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“**

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

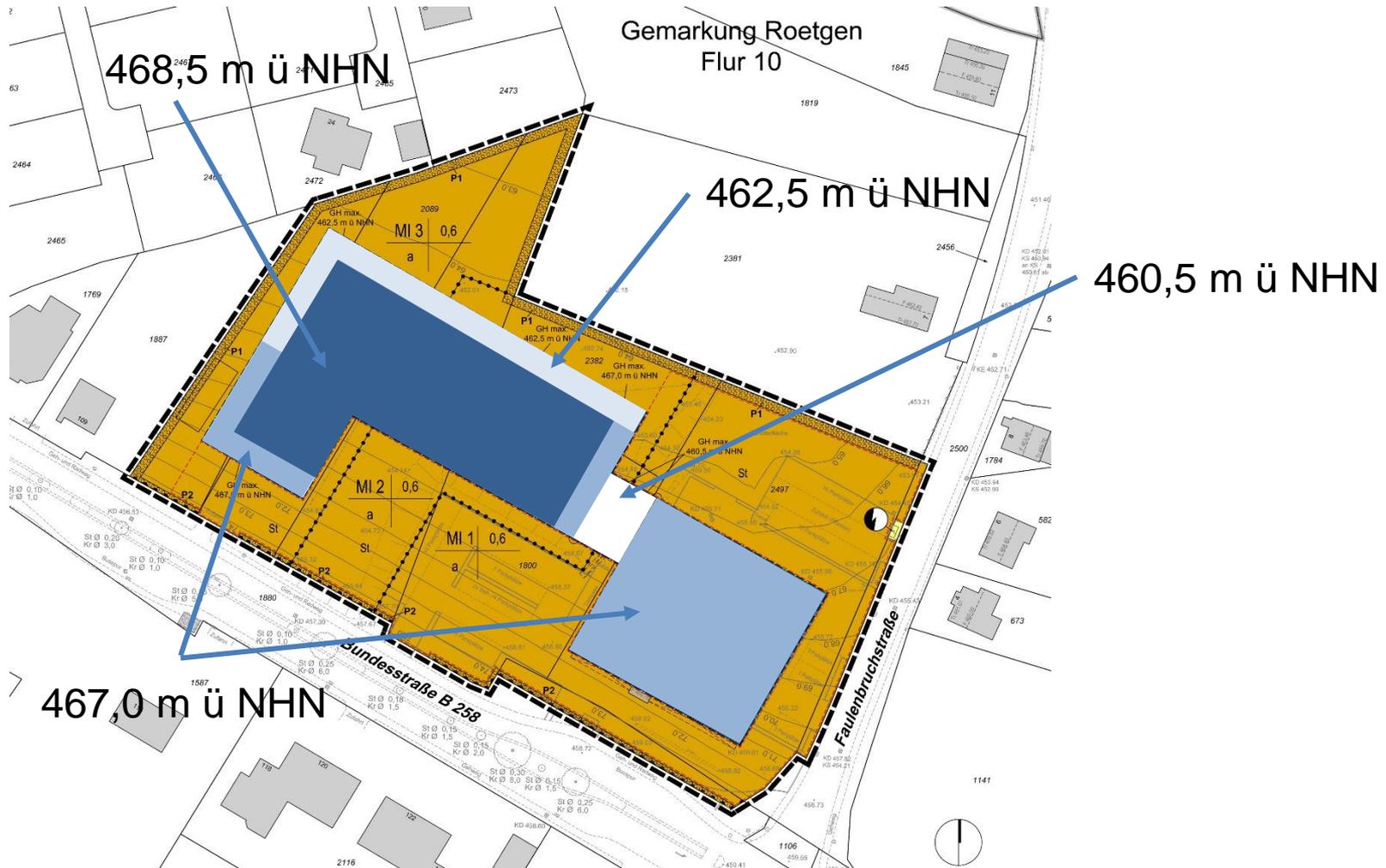
## Lage



© GeoBasis NRW

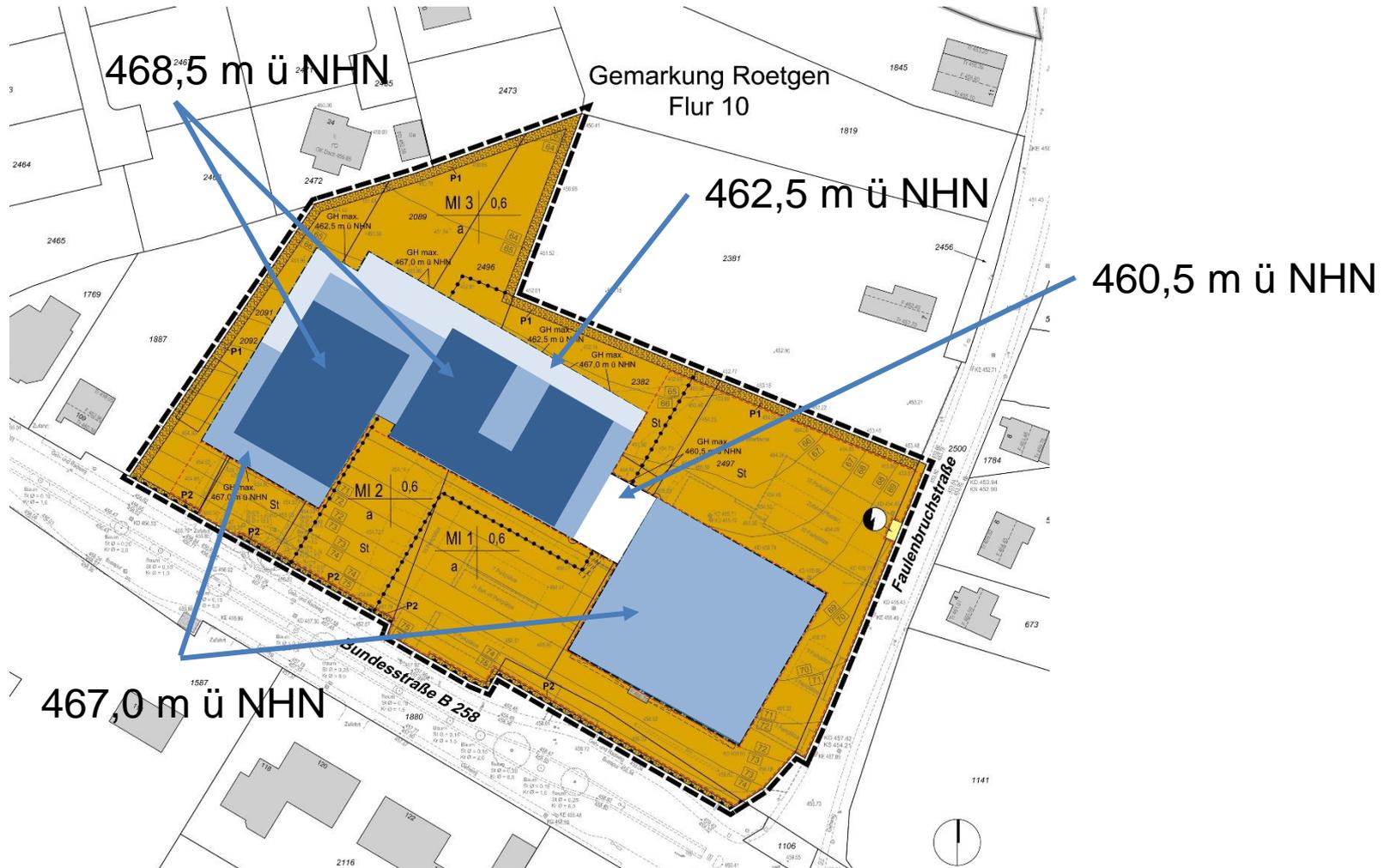
# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

Entwurf des Bebauungsplans, Stand 08/2019



# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

Entwurf des Bebauungsplans, Stand 08/2020



# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

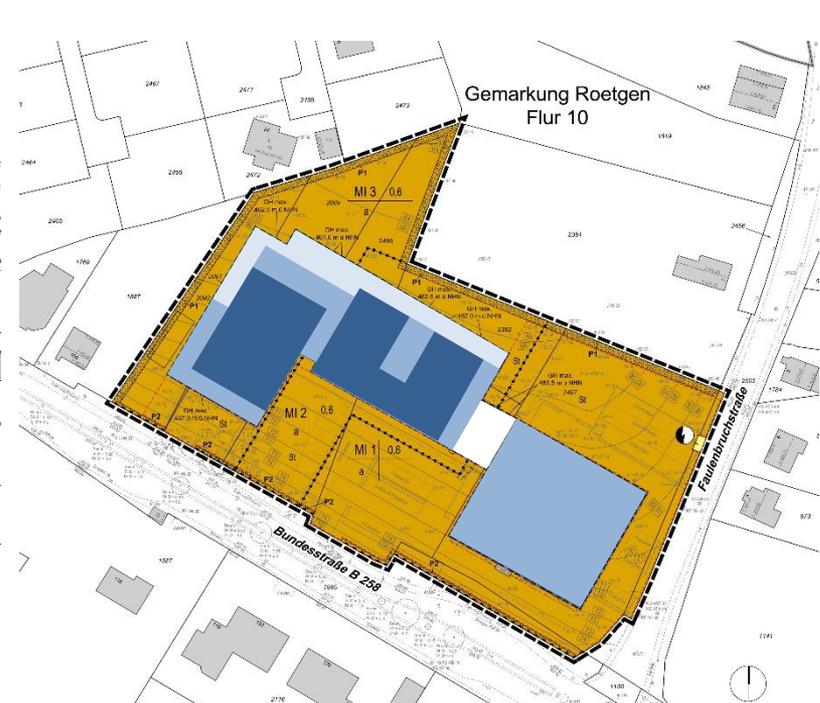
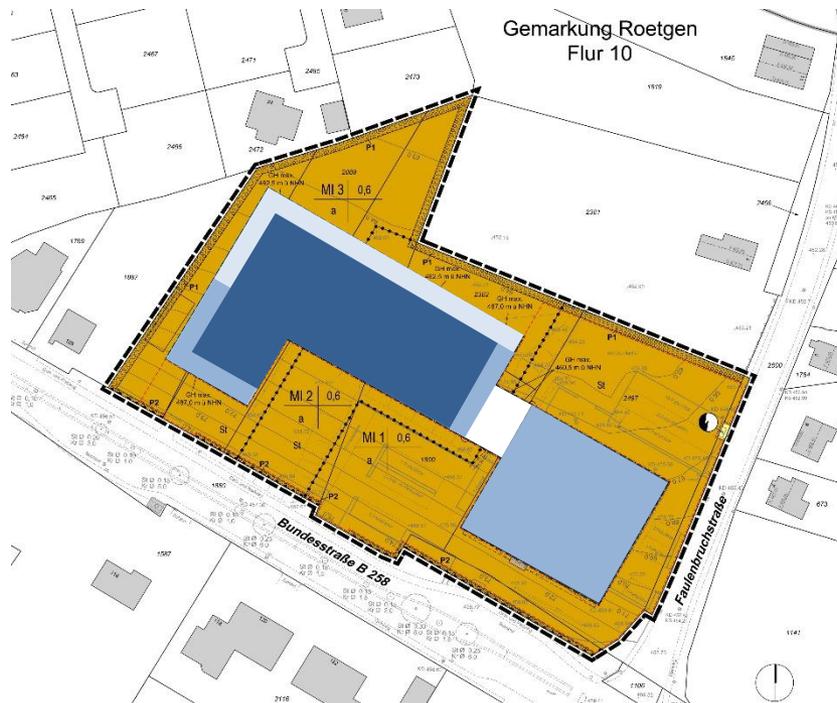
Veränderungen der Gebäudekubaturen und der Höhenfestsetzungen

→ Versatz des Gebäudes

→ Stärkere Höhenstaffelung und Gliederung Baukörper

Entwurf 08/2019

Entwurf 08/2020

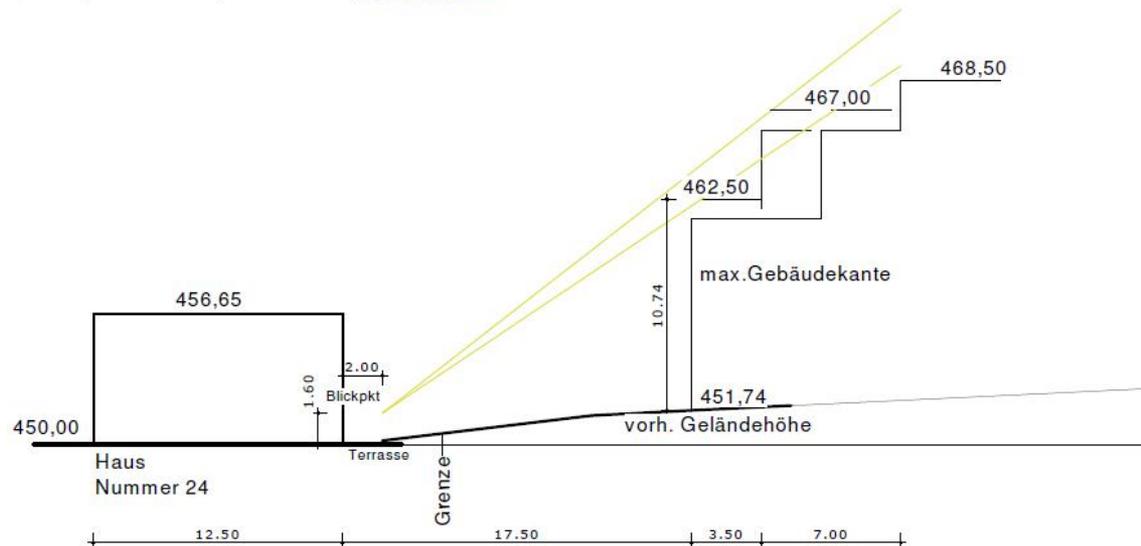


# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

## Geländeschnitt – Darstellung Höhenstaffelungen



Ausschnittkopie Bebauungsplan mit eingezeichneter Schnittlinie o.M.



Quelle: Dipl.-Ing. Gerd Klubert

### BV: "VENNHOF II"

ERRICHTUNG EINES  
GEWERBEOBJEKTES  
MIT LÄDEN, PRAXEN,  
UND WOHNUNGEN

BUNDESSTR. 115, 52159 ROETGEN  
FLUR 10 - 1800, 2496, 2382 u. 2090  
EFH = +-0,00 = 457,83 ü.NN



HAUPTSTRASSE 59, 52159 ROETGEN  
TEL. 02471/91021  
FAX. 02471-91024

Höhenschnitt /  
Sichtachsen HausNr 24

M 1:200

DAT.:  
09.06.2020

BL.NR.

**45**

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

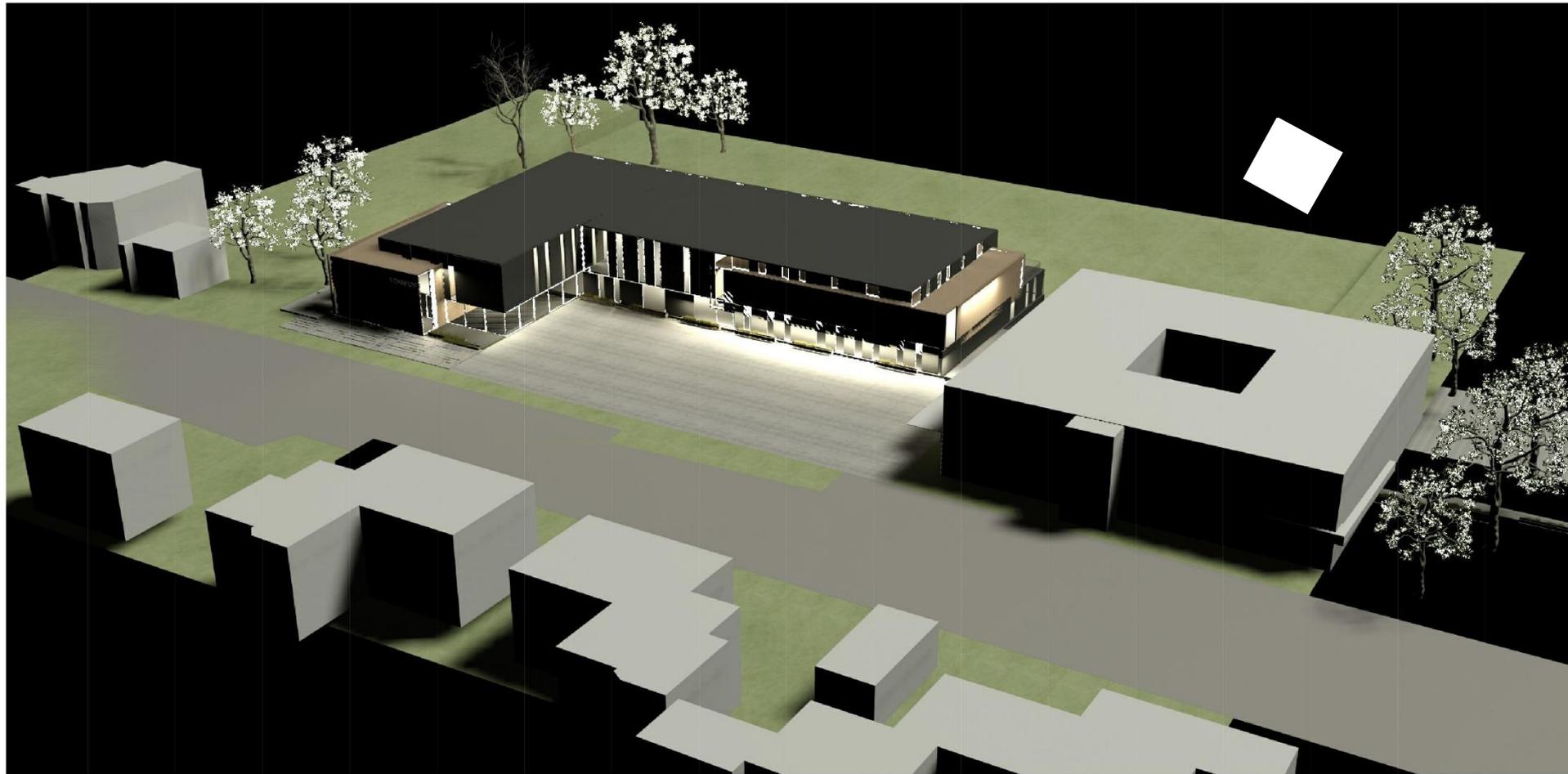
## Visualisierung – Ansicht Parkplatz



Quelle: Dipl.-Ing. Gerd Klubert / Goldstein Studios

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

## Visualisierung – Nachtdarstellung



Quelle: Dipl.-Ing. Gerd Klubert / Goldstein Studios

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

Entwurf des Bebauungsplans, Stand 08/2020

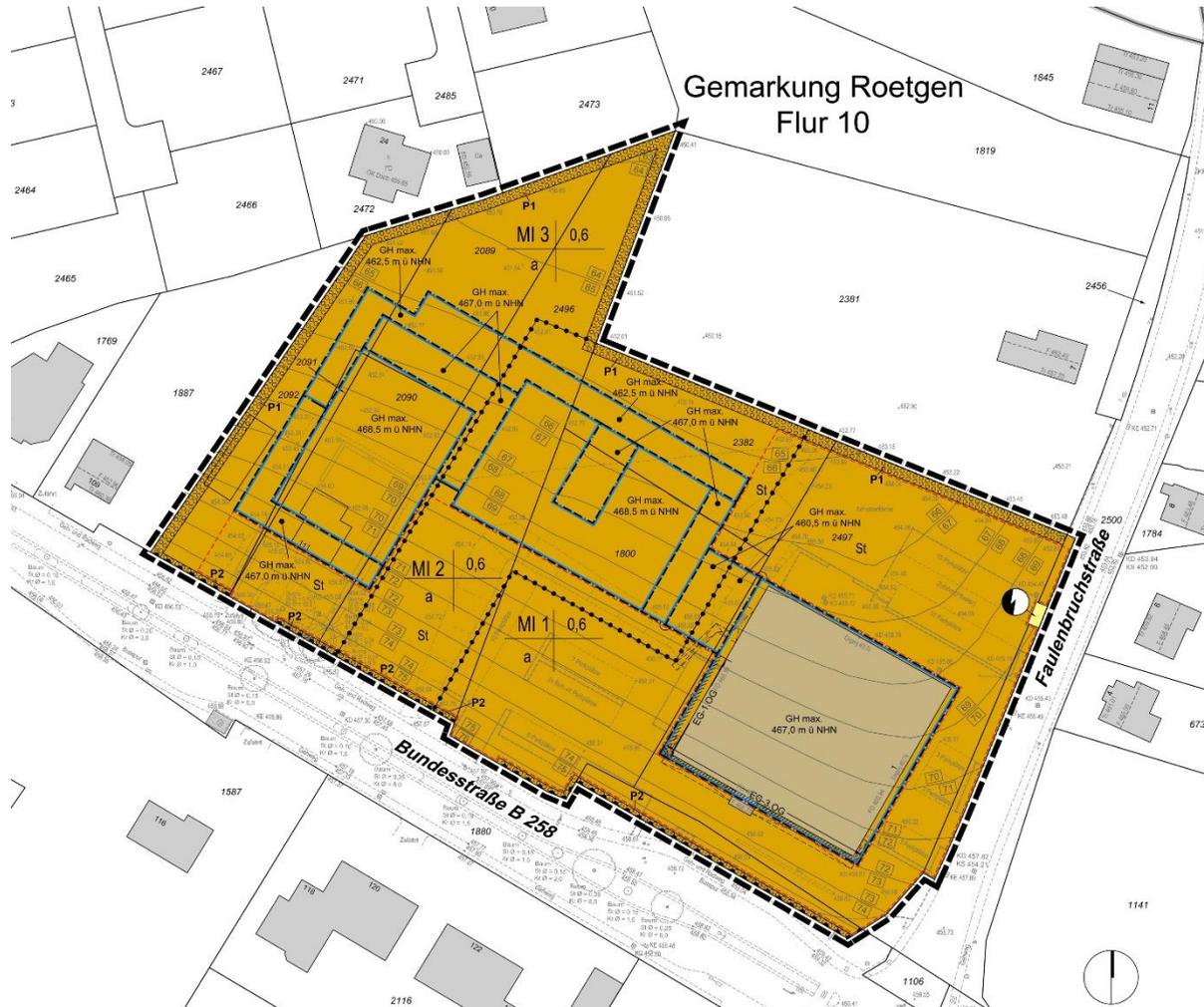
Weitere Änderungen Festsetzungen gegenüber Stand 08/2019

## 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.

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

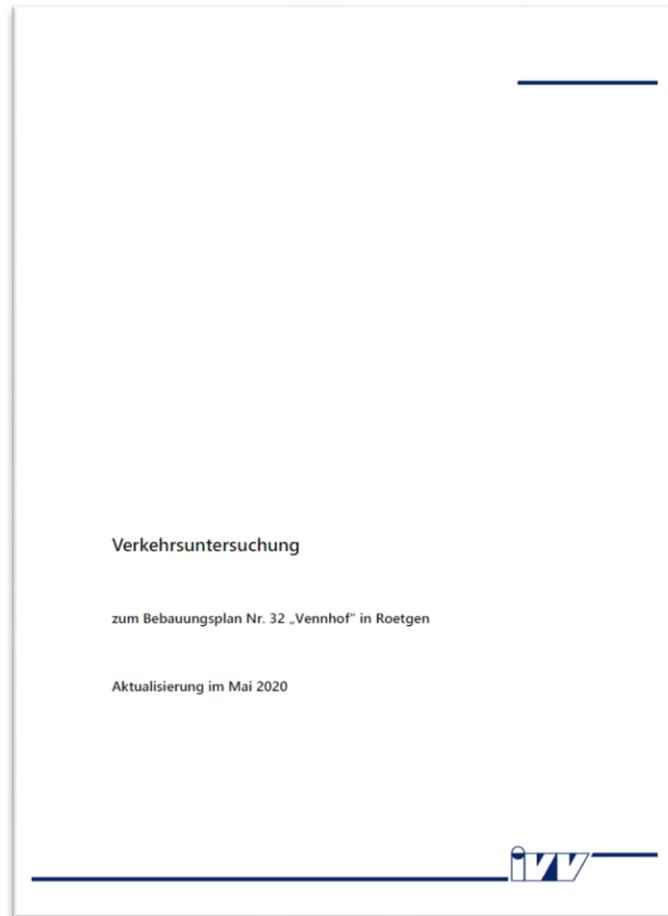
Entwurf des Bebauungsplans, Stand 08/2020





# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

## Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung



### Fortführung / Aktualisierung Gutachten aus 2019

#### Anpassung:

→ Berücksichtigung Verkehre des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 34

→ Berücksichtigung folgende Szenarien:

Ist-Zustand  
(heute)

Prognose-Nullfall  
(heute + allg. Verkehrszunahme + BP 34)

Prognose-Planfall  
(Nullfall + BP 32)

Quelle: Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

## Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung



### Leistungsfähigkeit:

#### Anbindung Parkplatz Vennhof

→ Qualitätsstufe D

#### Geplante TGa Ausfahrt

→ Qualitätsstufe D und besser

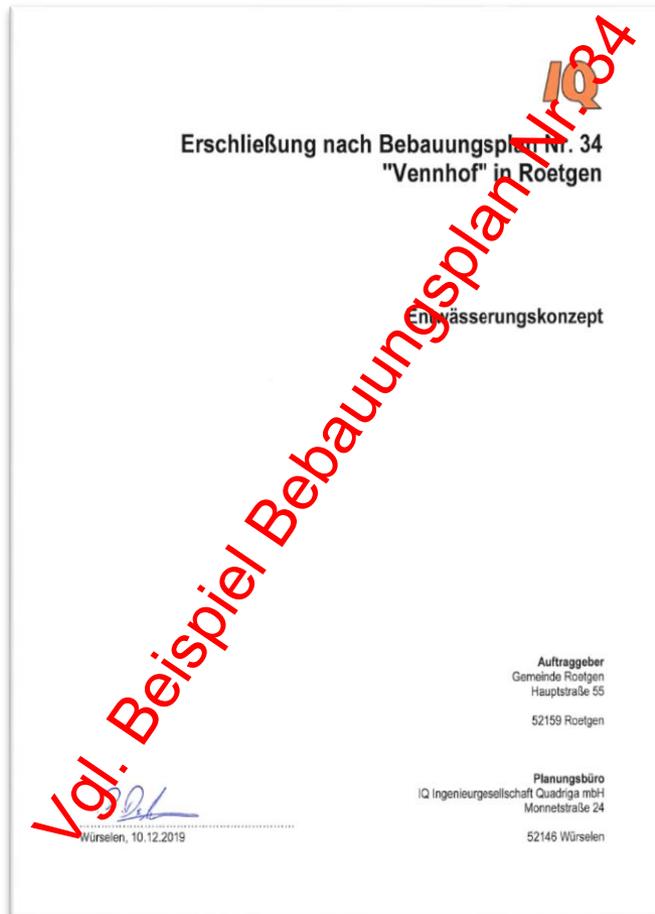
#### Knotenpunkt B 258 / Faulenbruchstraße

- ohne die zusätzlichen Verkehre die Qualitätsstufe E, Hauptfahrbeziehungen können jedoch in deutlich besserer Qualität abgewickelt werden.
- Keine zusätzliche Behinderung des Verkehrs infolge der vorliegenden Planung.

Quelle: Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

## Bearbeitung Nachweis Entwässerungskonzept



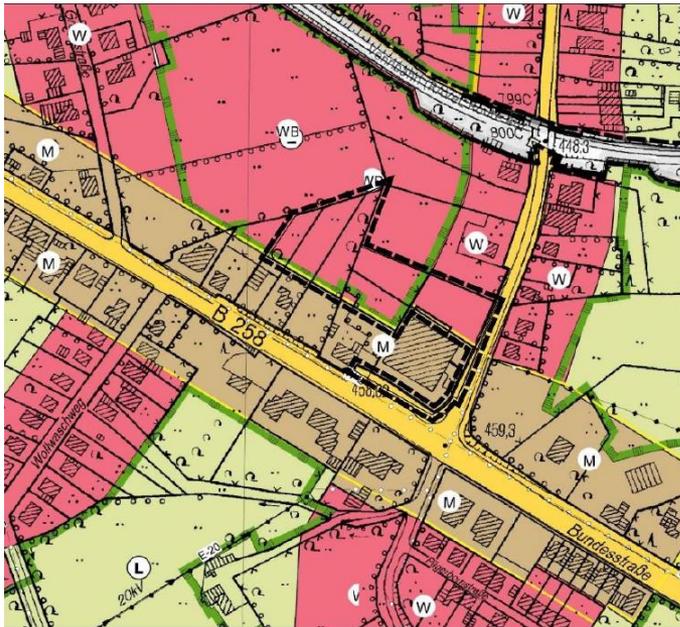
### Erstellung weiterer Untersuchungen 2020

Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zum Nachweis der gesicherten Entwässerung / Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes in Bearbeitung

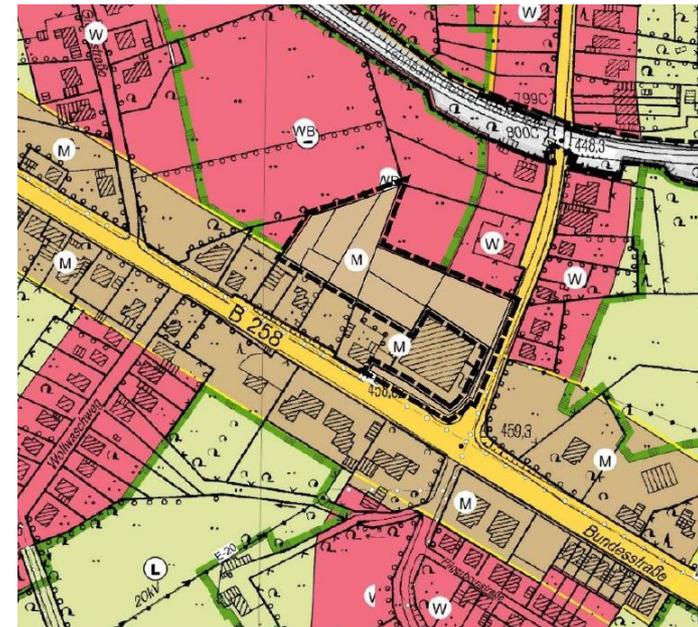
Quelle: IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH

# Darstellung Flächennutzungsplan

## Geplante Anpassung im Zuge der Berichtigung



heutige Darstellung:  
Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche,  
Flächen für die Landwirtschaft



geplante Darstellung:  
Gemischte Baufläche

# Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“

Entwurf des Bebauungsplans, Stand 08/2020

