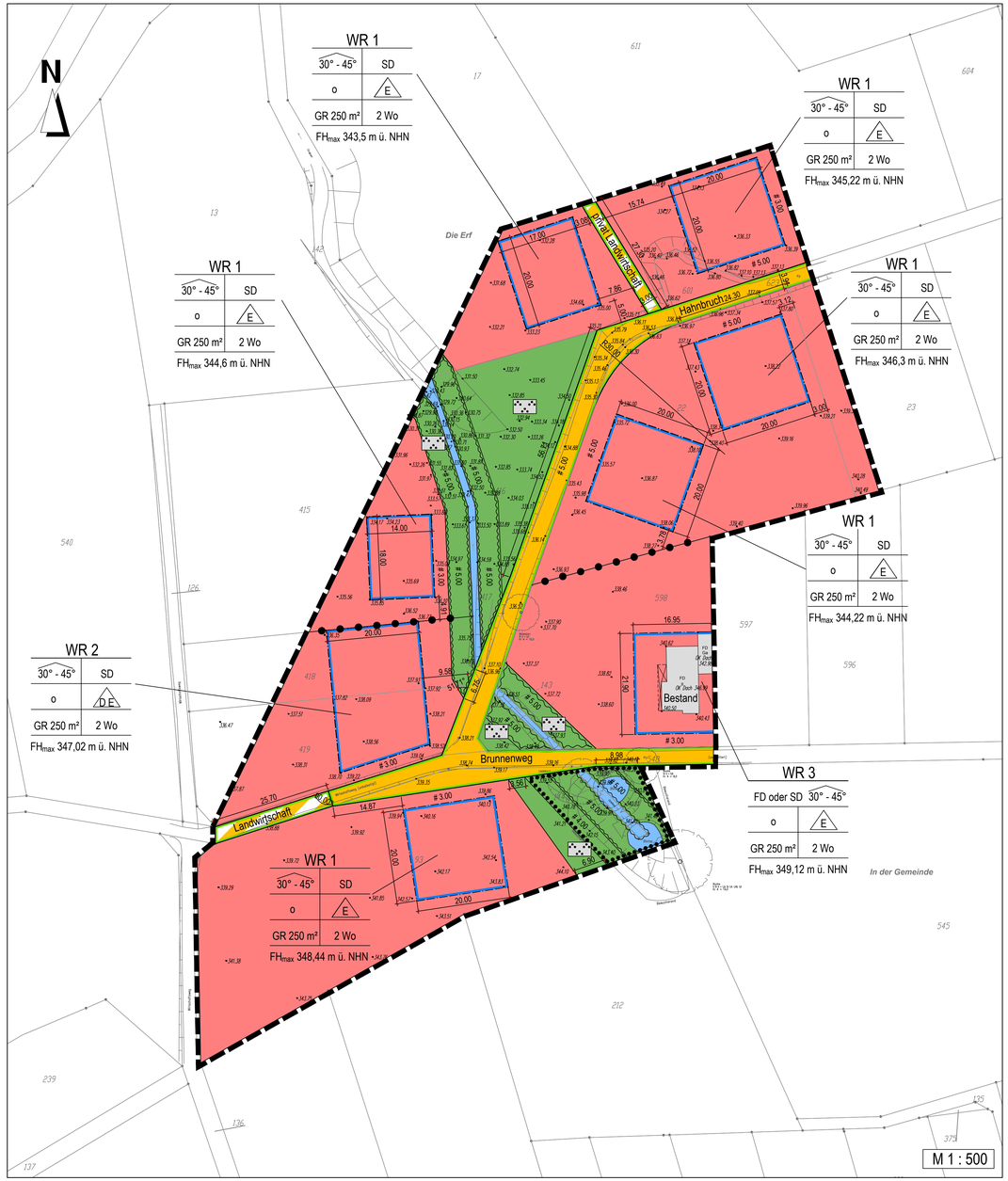


Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR 1 bis WR 3) (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt im WR 1 und WR 3 250 m² je Baufenster, im WR 2 250 m² je Gebäude. Die festgesetzte Grundfläche darf ausschließlich durch Garagen und Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 5 und zulässige Zufahrten gemäß Festsetzung Nr. 5.2 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Terrassen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe (FHmax) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Die maximale Firsthöhe (FHmax) wird gemessen über Normalhöhennull (NHN).

2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Für alle WR wird die offene Bauweise festgesetzt.

In WR 2 sind entweder ein Einzelhaus oder zwei Doppelhaushälften zulässig. Für das Doppelhaus ist die grenzständige Bebauung innerhalb des Baufensters zwingend.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Wohngebiet WR 1 bis WR 3 sind außerhalb der überbaubaren Flächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 15 m² ausnahmsweise zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

5.2 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 ist je Wohneinheit maximal eine Zufahrt in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig, über die sämtliche Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind.

Ausnahmsweise zulässig ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m pro Wohngebäude, wenn diese als Feuerwehrbewegungsfläche erforderlich ist.

6. Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Schutzstreifen ist jegliche Bebauung und Nutzung untersagt. Bepflanzungen und Eingrünungen sind in diesem Bereich in Abstimmung mit dem WVER, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Ausnahmsweise zulässig sind die für die Erschließung erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Schutzstreifen.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer nur im Bereich der Zufahrten zu den Grundstücken zu kreuzen.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

9.1 Dachgauben, Loggien und Balkone im Dachgeschoss sind nicht zulässig.

9.2 Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind ausschließlich für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen.

9.3 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich vorzunehmen.

9.4 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind folgende Fassadenmaterialien nicht zulässig:

- Kunststoffe in Form von flächigen Fassadenbekleidungen
- Naturstein- und Holzimitate
- aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen

Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

9.5 Geneigte Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit einzudecken. Mattglasierte Dachziegel sind zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Dacheindeckungen, Dachelemente oder Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

9.6 Zu allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen, die zur Grundstücksaußenseite durch eine Hecke verdeckt werden, zulässig. Die Zäune sind nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig (wie beispielsweise Maschendraht oder Stabgitter). Für die Hecken dürfen ausschließlich die heimischen Arten Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) verwendet werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt.

9.7 Die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen) sind, mit Ausnahme notwendiger Zuglänge und Zufahrten, zu begrünen.

B HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Roetgen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängen / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. August bis 28./29. Februar.

5. Schonung des zu erhaltenden Gehölzbestandes während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Gehölzbestand in der Südostecke des Plangebietes inklusive seines Traufbereichs auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung zu versehen („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gemäß DIN 18.920). Auch der in das Plangebiet reichende Traufbereich des graben-begleitenden Gehölzbestandes im Nordwesten des Plangebietes ist durch Auszäunung zu sichern.

6. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

7. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

8. Gewässerkreuzung mit Brücken und Überfahrten

Für die Vorhaben ist gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

9. Gewässerkreuzung mit Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Gewässerkreuzung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

10. Dauerhafte Hausdrainagen, Baudrainagewasser

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der hiesigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

11. Thermische Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- und Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

12. Entwässerungskonzept

Die privaten Grünflächen werden zur Einleitung von Niederschlagswasser in das namenlose Gewässer durch maximal eine Entwässerungsleitung gequert.

Parzelle 415 ist für das Niederschlagswasser vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das namenlose Gewässer vorliegt.

13. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das errechnete Kompensationsdefizit von 52.093 Punkten gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan ist über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen extern auszugleichen.

Es wird den Maßnahmen Fichtenforst AJ42 / AJ43 (WO 9; Abteilung 71; Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 164)) und AJ42A (W 17; Abteilung 42, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 208) in Roetgen zugeordnet.

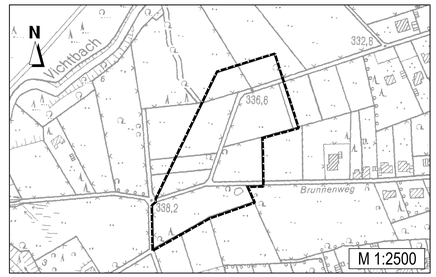
Abbildung 1: Lage der Maßnahmenflächen

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 33

Satzungsbeschluss

"Hahnbruch / Brunnenweg"



Gemarkung Rott

Flur 4

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete
- WR 1 - WR 3 Reine Wohngebiete 1 - 3

Maß der baulichen Nutzung

- 30° - 45° Dachneigung
- FHmax Firsthöhe
- GR Grundfläche
- 2 Wo 2 Wohneinheiten je Gebäude
- OK Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- E Einzelhaus
- D Doppelhaus
- SD Satteldach
- FD Flachdach

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaft)

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Parkanlage, Hausgärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- •344.10 Bestandshöhen

280 E 01q_lc

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. Planzeichenverordnung (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. 926)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.

DIN - Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage _____) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

Roetgen, den .....

ÖbVI

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 26.09.2017 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 20.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat als Vorentwurf mit der Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 bis 05.01.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 28.11.2017 bis 05.01.2018 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 05.02.2019 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 25.02.2019 bis 29.03.2019 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 24.09.2019 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB beschlossen.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 inklusive der Begründung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie gem. § 4 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung vom ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Roetgen, den .....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Roetgen, den .....

Bürgermeister