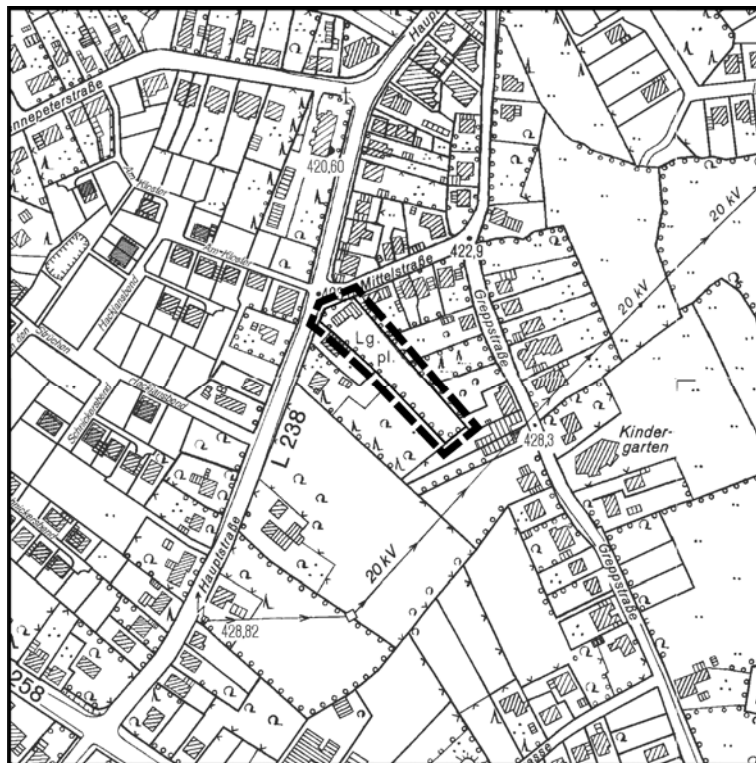


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 25

'Kindergarten'



Begründung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf Juni 2010

Auftraggeber

**Gemeinde Roetgen
Der Bürgermeister**

Postfach 1152, 52157 Roetgen

Tel: 02471 – 18 0

Fax: 02471 – 18 89

Email: gemeinde@roetgen.de

Auftragnehmer

** BKR Aachen, Castro & Hinzen
Stadtplaner Umweltplaner**

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de

Bearbeitung

Dipl. Ing. Andrea Kranefeld

Dipl. Ing Jens Müller

Projektnummer

31007

Stand

Entwurf Juni 2010

Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans

Inhalt

1	Anlass der Planung und Verfahrensablauf	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Bestehendes Planungs- und Baurecht	1
2.1	Regionalplan	1
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Bebauungsplan	2
2.4	Innenbereichssatzung	2
2.5	Bauleitplanung in der Umgebung	2
2.6	Schutzgebiete	2
3	Bestandsbeschreibung	3
3.1	Lage im Raum und vorhandene Nutzungen	3
3.2	Angrenzende Nutzungen	3
3.3	Verkehr	3
3.4	Technische Infrastruktur	4
3.5	Umweltsituation	4
4	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
4.1	Planungsziel	5
4.2	Planung	6
4.3	Wesentliche Auswirkungen	6
5	Begründung der Planinhalte	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Private Grünfläche	8
5.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
5.7	Einfriedung, Anpflanzung von Hecken	9

6	Kennzeichnungen und Hinweise	9
6.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	9
6.2	Baugrund.....	9
6.3	Grundwasser.....	9
6.4	Bodendenkmalpflege.....	10
6.5	Kampfmittel.....	10
7	Bodenordnung und Kosten	10

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen.....	11
Kennzeichnungen, Hinweise.....	12

1 Anlass der Planung und Verfahrensablauf

1.1 Planungsanlass

Die Städteregion Aachen beabsichtigt den Neubau einer integrativen Kindertageseinrichtung im Ortszentrum Roetgen an der Ecke Hauptstraße / Mittelstraße. Das etwa 2.500 m² große Grundstück (Flurstück 1233) diente bis vor einigen Jahren der Gemeinde Roetgen als Bauhof.

Der Flächennutzungsplan stellt hier für einen etwa 45 m tiefen Bereich entlang der Straße 'Gemischte Baufläche' dar. Dieser liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen und ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist als 'Wohnbaufläche mit aufgelockerter Siedlungsstruktur' dargestellt. Aufgrund der geplanten Bebauungstiefe kann der Neubau nicht auf der Grundlage der Innenbereichssatzung errichtet werden. Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung im Ortszentrum von Roetgen vorbereitet.

Für eine zügige Verwirklichung des geplanten Vorhabens wird § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet, da die geplante Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Roetgen, Flur 6, Flurstück 1233. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von der Mittelstraße, im Osten von den Flurstücken 186, 187, 1503, 1504 und 2140, im Süden und Westen von den Flurstücken 182, 183, 1211 und 2010 sowie im Nordwesten von der Hauptstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

2 Bestehendes Planungs- und Baurecht

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 2003, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Die westlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße ist als Landesstraße L 238 'Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr' dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 25.08.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets und die angrenzenden Grundstücke entlang der Hauptstraße 'Gemischte Baufläche' dar. Die östlich angrenzenden Flächen entlang der Mittel- und der Greppstraße sind als 'Wohnbaufläche', der südöstliche Teil des Plangebiets sowie die südlich und westlich daran angrenzenden Flächen im Blockinnenbereich als 'Wohnbaufläche mit aufgelockerter Siedlungsstruktur' dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 Innenbereichssatzung

Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen und wäre planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Der geplante Neubau ragt aufgrund der Bebauungstiefe über die Abgrenzung der Innenbereichssatzung hinaus, so dass eine baurechtliche Genehmigung auf dieser Grundlage nicht erteilt werden kann.

2.5 Bauleitplanung in der Umgebung

Westlich der Hauptstraße schließt der Bebauungsplan Nr. 15 'Hackjansbend' an.

Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Parzellen 1175 und 1176 sind als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer Traufhöhe von 6,5 und einer Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten erlaubt.

Nördlich an den Bebauungsplan Nr. 15 angrenzend liegt der Bebauungsplan Nr. 24 'Conventzschule'.

Der Bebauungsplan ist vollflächig als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Im südlichen Bereich ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bis zu einer Gebäudehöhe von 433,0 m ü.NN zulässig.

Die sonstigen umgebenden Flächen liegen, mit Ausnahme des Blockinnenbereichs, innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen.

2.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches und im angrenzenden Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

3 Bestandsbeschreibung

3.1 Lage im Raum und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Roetgen an der Kreuzung Hauptstraße / Mittelstraße. Die Länge beträgt in südöstlicher Richtung etwa 120 m; die Breite beträgt zwischen 18 und 27 m. Das Gelände steigt von etwa 423 m ü.NN im Norden auf etwa 428,0 m ü.NN im Süden gleichmäßig an. Der maximale Höhenunterschied beträgt damit etwa 5 m.

Das Plangebiet wurde bis 2006 als Bauhof von der Gemeinde Roetgen genutzt. Der Bauhof diente als Lagerstätte für Baumaterialien, Container, Sperrmüllgegenstände sowie Fahrzeuge und Baumaschinen. Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück an der Einmündung der Mittelstraße ein leerstehendes eingeschossiges Gebäude (ehemals Sozialräume) und mehrere Schuppen. Seitlich befindet sich eine Rampe, die zur Beladung von Grünschnitt-Containern genutzt wurde. Der rückwärtige Bereich wurde als Lagerplatz genutzt. Dieser ist, mit Ausnahme einer etwa 500 m² großen Brachfläche im Südosten, mit Kies befestigt.

3.2 Angrenzende Nutzungen

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Hauptstraße und der Mittelstraße befinden sich überwiegend zwei- vereinzelt auch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa 40 m nördlich liegt an der Kreuzung Hauptstraße / Jennepeterstraße die 'Conventzschule', eine weiterführende Privatschule.

Nördlich der Jennepeterstraße und im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße befinden sich neben Wohnnutzungen ein Seniorenwohnheim, die Feuerwehr, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie nördlich anschließend diverse Gemeinbedarfsnutzungen (Rathaus, katholische Kirche, Kindergarten und die Grundschule der Gemeinde).

3.3 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Kreuzung Hauptstraße (L 238) / Mittelstraße. Die Hauptstraße ist an die im Süden verlaufende B 258 (Bundesstraße) angebunden, so dass ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz sichergestellt ist. Die max. Geschwindigkeit auf der Hauptstraße ist auf 50 km/Std. begrenzt. Die Mittelstraße stellt eine Verbindung zwischen Haupt- und Greppstraße von untergeordneter Bedeutung dar.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke¹ lag auf der L 238 im Jahr 2005 bei ca. 2.749 Kfz pro Tag mit einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 5 %.

Die Buslinien 166, SB63, 68, 67, 61 des öffentlichen Personen-Nahverkehrs führen über die Hauptstraße mit Anbindung nach Aachen, Stolberg (über Rott und Mulartshütte), Simmerath und Monschau. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor dem an der Hauptstraße gelegenen Schulgebäude. Die Verbindungen sind bis auf wenige Ausnahmen unregelmäßig. Taktverkehr gibt es in Roetgen nur in bestimmten Phasen am Vormittag und Nachmittag. Über die

¹ Straßen.NRW, Niederlassung Aachen: Straßenverkehrszählung 2005

stündlichen Abfahrtszeiten sind die von Monschau und Simmerath kommenden Linien mit denen nach Aachen synchronisiert.

3.4 Technische Infrastruktur

Hauptstraße und Mittelstraße sind an das örtliche Gas- und Stromnetz sowie die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung von dem Grundstück erfolgt über ein Mischsystem. Die Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt.

3.5 Umweltsituation

Boden

Für das Grundstück wurde 2006 eine geologische Erstbewertung² durchgeführt. Es wurden Bodenproben aus 6 Rammkernbohrungen (2 m tief) sowie 4 Oberflächenmischproben aus 16-20 Einzelproben mit einer Entnahmetiefe von bis zu 30 cm entnommen.

Die Böden des Plangebietes sind von Siedlungsaktivitäten geprägt. Über festen, im Übergang mürben Felsschichten liegt eine, in der Mächtigkeit zwischen 0,50 m bis zu 1,20 m schnell wechselnde Schicht Hang- / Verwitterungslehm. Über dieser befinden sich auf nahezu dem gesamten Plangebiet Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,20 – bis 0,50 m (an 4 Bohrungen) sowie bis zu 1,50 m (1 Bohrung). Diese bestehen im Wesentlichen aus schluffigem und sandigem Kies, in zwei Bohrungen mit Beimengungen von Schwarzdecken und an einer Bohrung zusätzlich mit etwas Asche. In drei von vier Oberflächenmischproben wurden leicht erhöhte Gehalte von Cadmium und PAK, in einer Probe zusätzlich erhöhte Gehalte an Arsen und Blei nachgewiesen.

Die Prüfwerte des Bundes-Bodenschutzgesetzes für Kinderspielflächen werden von drei Proben überschritten:

Probe	Benz(a)pyren	Cadmium	Arsen	Blei
OMP1	–	–	–	–
OMP2	–	3,2 mg/kg	–	–
OMP3	2,3 mg/kg	2,8 mg/kg	–	–
OMP4	5,6 mg/kg	6,3 mg/kg	38 mg/kg	733 mg/kg
Prüfwert Kinderspielflächen	2 mg/kg	10 mg/kg (2* mg/kg)	25 mg/kg	200 mg/kg

Quelle: Eckardt, M. a.a.O.

* Für Cadmium gilt der Prüfwert von 2 mg/kg für Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereich für Kleinkinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden.

² Eckardt, M., Dipl.-Geol.; Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Aachen (2006): Ehemaliger Bauhof, Flurstück Nr. 1233, Erstbewertung

Wasser

Der natürliche Vorfluter für das Gebiet ist der Grölisbach, der ca. 700 m nordwestlich des Grundstücks verläuft. Grundwasser findet sich als Kluftwasser auf den Klüften des Grundgebirges. Bei 2 Bohrungen wurde Grundwasser in ca. 2,30 m Tiefe angetroffen.

Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Klima eines locker bebauten Siedlungsbereiches im Roetgener Ortszentrum, das geringe siedlungsklimatische Überprägung aufweist. Es nimmt keine wesentlichen Luftaustauschfunktionen wahr.

Kleinräumige Luftverunreinigungen am Rande der Straße sind nicht auszuschließen; aufgrund der offenen Siedlungsstruktur und des vergleichsweise geringen Straßenverkehrsaufkommens liegen jedoch keine gesundheitsgefährdenden Belastungen vor.

Tiere und Pflanzen

Die nicht überbaute Fläche ist überwiegend mit Kies wasserdurchlässig befestigt. Im rückwärtigen Bereich hat sich eine Brache mit Krautschicht entwickelt.

An der vorderen Grundstücksseite vor den vorhandenen baulichen Anlagen stehen 3 mittelalte Winterlinden.

Neben der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Nachbargrundstück auf einer Länge von ca. 50 m eine ca. 5 m hohe geschnittene Buchenhecke, die in eine niedrigere, frei wachsende Hecke aus unterschiedlichen Gehölzen übergeht. Auch die übrigen Grundstücksgrenzen sind von Hecken – teilweise mit Überhältern – der Nachbargrundstücke umgrenzt.

Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sind nicht zu erwarten.

Ortsbild

Ortsbildprägend sind die 3 großen Linden an der Straßenseite sowie die an das Grundstück links angrenzende eifeltypische Buchenhecke. Aufgrund der Bebauung im Umfeld kommt dem Plangebiet keine fernwirksame Bedeutung zu.

Lärmsituation

Im Plangebiet liegen zurzeit keine Schallquellen. Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Hauptstraße ein.

4 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist, die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung im Ortszentrum von Roetgen zu steuern. Der Bebauungsplan sichert die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien nach einem ausreichenden Angebot an Kindergartenplätzen in Roetgen. Mit der Ansiedlung auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs wird

durch die zentrumsnahe Lage und die Umnutzung der nicht mehr benötigten Fläche das Ortszentrum in seiner Funktion gestärkt.

Das Angebot an Wohnbebauung ist im Ortszentrum Roetgen in den letzten Jahren durch die Baugebiete 'Hackjansbend', 'Wiedevonn' und 'Im Dorf' erweitert worden. Dem dadurch bedingten Zuzug junger Familien wird mit der Ansiedlung eines neuen Kindergartens Rechnung getragen.

Der zentrale Standort ist gekennzeichnet durch die gute verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zu anderen öffentlichen und sozialen Einrichtungen, die sich im Bereich zwischen Rosenthalstraße – Jennepeterstraße und Hauptstraße konzentrieren. Er ist daher für die vorgesehene Nutzung besonders gut geeignet.

Die geplante Festsetzung als Mischgebiet mit den über den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Planung

Der Bebauungsplan sichert die Versorgung der Bevölkerung des Ortszentrums mit einer angemessenen Zahl an Kindergartenplätzen. Geplant ist die Errichtung einer integrativen Kindertageseinrichtung mit vier Gruppen. Zu diesem Zweck soll der vordere, an der Kreuzung Hauptstraße / Mittelstraße gelegene Bereich mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut werden. Der rückwärtige Bereich dient dem zukünftigen Kindergarten als Frei- und Spielfläche.

Der Stellplatzbedarf beträgt nach Anlage 51.11 zur Bauordnung NRW 4 Kfz, die auf dem Gelände untergebracht werden müssen. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.3 Wesentliche Auswirkungen

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Neuregelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorkommen planungsrelevanter Arten sind nicht zu erwarten. Entsprechend wird keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von europäischen Vogelarten sowie geschützten Arten der FFH-Richtlinie Anhang 4 erwartet.

Die Hecken an den Grenzen des Geltungsbereiches werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Störungswirkungen für Tiere in der Hecke durch Aktivitäten in der Bau- und Betriebsphase (Geräuschemission, Bewegung) sind nicht vollständig auszuschließen. Es gibt jedoch keine konkreten Hinweise für einen Verlust essenzieller Habitatstrukturen, Störungen oder sonstige populationsrelevante Auswirkungen auf planungsrelevante Arten.

Eine bauliche Konzentration im Innenbereich vermeidet die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen im bisher unbebauten Freiraum. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird der nordwestliche Bereich des Plangebiets als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990 festgesetzt. Dies entspricht den Zielen für diesen Standort und ist geeignet, eine Nutzung als Kindertagesstätte zu sichern und zu entwickeln.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind überwiegend an diesem Standort gewünscht, so dass auch nach einer möglichen Aufgabe der Kindertagesstätte eine für diese zentrale Lage angemessene Nutzung baurechtlich realisiert werden kann.

Zu den allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zählen auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Da die genannten Anlagen und Betriebe jedoch u.a. dadurch charakterisiert sind, dass sie mitunter hohe Kundenfrequenzen und somit eine hohe Verkehrserzeugung aufweisen oder einen großen Flächenbedarf haben, werden sie vom Nutzungskatalog des Bebauungsplans Nr. 25 gänzlich ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass bis zu 60% der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. 40% der Grundstücksfläche sind von einer Bebauung freizuhalten. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird dabei nicht begrenzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für den Bebauungsplan Nr. 25 wird die Höchstgrenze von 1,2 ausgenutzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 als Höchstmaß festgeschrieben.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit einer Firsthöhe von 10 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird durch eine Baugrenze festgesetzt; Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an dem Gebäudebestand der Umgebung. Sie liegt in einem Abstand von 3,00 m zur südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze. Die nordwestliche Baugrenze verläuft lotrecht zur nordöstlichen Plangebietsgrenze; die südöstliche Baugrenze reicht mit ihrer Länge von knapp 44 m bis an die Grenze des Mischgebiets. Die überbaubare Fläche bietet 766 m² für die Errichtung neuer baulicher Anlagen.

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken gelten darüber hinaus die Abstandsregelungen der Landesbauordnung (BauO NRW), die weitere Einschränkungen regelt.

Garagen und Carports sind aus gestalterischen Gründen entlang der Hauptstraße und der Mittelstraße nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hinsichtlich des Stellplatznachweises wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Nutzungen soll grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz im Umfeld des Plangebietes erfolgen. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser ist durch die Versorgungsbetriebe gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an die vorhandene Mischwassersammelleitung in der Hauptstraße.

Nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist 'Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist'.

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Verwitterungslehm und Tonstein) nicht möglich. Das im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Hauptstraße geleitet. Der öffentliche Kanal ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die gesamte zusätzliche Wassermenge schadlos abzuführen.

5.5 Private Grünfläche

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Bei der beabsichtigten Nutzung als Kinderspielfläche ist auf giftfreie Anpflanzungen zu achten.

Aufgrund des zurzeit vollständig durch Hecken der Nachbargrundstücke umgrenzten Grundstücks wird auf konkrete Pflanzfestsetzungen verzichtet.

5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der im Bodengutachten festgestellten Bodenbelastungen und der Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen sind auf unbefestigten, nicht überbauten Flächen im Plangebiet Überdeckungen aus ausschließlich nachweislich unbelastete Böden (Z0 gem. LAGA 20-Boden) aufzubringen. Im Bereich von Zier- und Nutzgärten, Spielbereichen, Grünflächen sowie sonstigen, nicht überbauten Flächen ist unter der Überdeckung eine Grabesperre einzubringen, die von üblichen Gartenwerkzeugen nicht unbeabsichtigt und von spielenden Kindern mit üblichen Spielwerkzeugen auch nicht beabsichtigt durchstoßen werden kann. Da die Auffüllungen überwiegend eine Mächtigkeit von bis zu 0,50 m aufwiesen (nur 1 Bohrung zeigte Auffüllungen bis 1,50 m), kann nach einer Entfernung

der Auffüllung und dem Einbringen von unbelastetem Boden ggf. auf weitere Schutzmaßnahmen verzichtet werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist von einem unabhängigen sachverständigen Gutachter nachzuweisen und zu dokumentieren sowie mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Sollten mehr als 800 m³ Boden aufgetragen werden, ist dies bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Die zu erwartenden vorhabenbedingten Schallimmissionen werden die zumutbaren Immissionen in Wohngebieten nicht überschreiten. Die Kindertagesstätte hat eine ausschließlich lokale Funktion, dementsprechend ist die Ansiedlung in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich sozial angemessen. Die Öffnungszeiten beschränken sich auf die Tagesstunden, eine Belastung in den Nachtstunden kann ausgeschlossen werden. Die Belastung durch An- und Abfahrten der Eltern beschränken sich auf wenige Stunden im Tagesverlauf.

5.7 Einfriedung, Anpflanzung von Hecken

Zur Wahrung des für die Eifel typischen Ortsbildes sind als Einfriedung des Grundstücks nur Zäune oder Hecken mit heimischen Pflanzen, die in einer Pflanzliste abschließend aufgeführt sind, zulässig.

6 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teile des Plangebiets sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Weitere Untersuchungen sind ggf. erforderlich, da für die Erstbewertung Bohrungen im großen Abstand durchgeführt wurden. Aufgrund der vorgefundenen Belastungen ist eine Deklaration des Bodenaushubs durch einen unabhängigen sachverständigen Gutachter durchzuführen. Die Erdarbeiten sind fachtechnisch zu überwachen und die Entsorgung des Bodenaushubs ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Schwarzdecken enthaltenden Auffüllungen können entsprechend den Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau (RuVA-StB 01) der Verwertungsklasse B zugeordnet und entsprechend wiederverwandt werden.

6.2 Baugrund

Die Auffüllungen sind nach DIN 1054 als Gründungsboden für unmittelbare Gründungen nicht geeignet.

6.3 Grundwasser

Da der Flurabstand zum Schichtwasser bei < 2,50 m liegt, sind bei tiefgründenden Bauwerken bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hoch anstehendem Schichtwasser zu beachten. Bei einer baubedingten Wasserabsenkung oder -ableitung sowie bei zeitweiligem Abpumpen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

6.4 Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde und -befunde sowie Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit innerhalb des Plangebiets sind weder bekannt noch können diese ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält aus diesem Grund einen Hinweis auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz.

6.5 Kampfmittel

Es existieren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Aus diesem Grunde sind Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden im Bebauungsplan enthalten.

7 Bodenordnung und Kosten

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 25 befindet sich im Grundbesitz der Roetgener Gemeindeentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Grundstück soll im Erbbauvertrag der StädteRegion Aachen überlassen werden.

Die Finanzierung der Planung sowie die Umsetzung erfolgt seitens der Bauherren; der Gemeinde Roetgen entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, Abs. 4 BauO NW)

Über vorhandener alter Anschüttung ist für folgende Bereiche eine Überdeckung aus ausschließlich nachweislich unbelasteten Böden (Z0 gem. LAGA 20-Boden), die die Vorsorgeanforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- Im Bereich von Zier- und Nutzgärten sowie von Spielbereichen in einer Mindestschichtstärke von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
- Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten, nicht überbauten Flächen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.

Die Grabesperren müssen so beschaffen sein, dass sie mit den üblichen Gartenwerkzeugen nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und von spielenden Kindern mit den üblichen Spielwerkzeugen auch nicht absichtlich durchstoßen werden können. Die Durchführung der Maßnahmen ist von einem unabhängigen sachverständigen Gutachter nachzuweisen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Sollten mehr als 800 m³ Boden aufgetragen werden, ist dies bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Ausnahmen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen oder unbelastete Bereiche angetroffen werden.

3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, Abs. 4 BauO NW)

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen. Hierzu gehören sickerfähige Oberflächenmaterialien mit entsprechend dimensioniertem sickerfähigem Unterbau.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die Anlage der Zufahrten und Stellplätze muss unter größtmöglicher Schonung der Hecken und Einzelbäume erfolgen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste auszuführen.

Die Heckenanpflanzungen sind als dichte, bodenständige Baumhecken aus Baum- und Straucharten mit einer Pflanzbreite von mindestens 2,5 m zu ergänzen. Hierbei sind heimische Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Bäume 1. u. 2. Ordnung		Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus petraea	Traubeneiche	Frangula alnus	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Salweide

Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollen Heister 2xv mB, H 125-150, Sträucher 2xv mB oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Kennzeichnungen und Hinweise

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich von Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen des Bundesbodenschutzgesetzes für Schwermetall und PAK in Oberflächenmischproben).

Erdarbeiten sind fachtechnisch zu überwachen; im Bedarfsfall sind weitere Untersuchungen erforderlich. Die Deklaration des Bodenaushubs ist durch einen unabhängigen sachverständigen Gutachter durchzuführen. Die Entsorgung des Bodenaushubs ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Baugrund

Die Auffüllungen sind nach DIN 1054 als Gründungsboden für unmittelbare Gründungen nicht geeignet.

Zum Schutz des Bodens ist der unter den Anschüttungen anstehende "Verwitterungslehm" aufgrund seiner bautechnisch hohen Empfindlichkeit sofort nach seiner Freilegung mit einer kapillarbrechenden Schicht abzudecken; ein Befahren durch Baufahrzeuge ist danach auszuschließen.

Grundwasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz zu benachrichtigen.