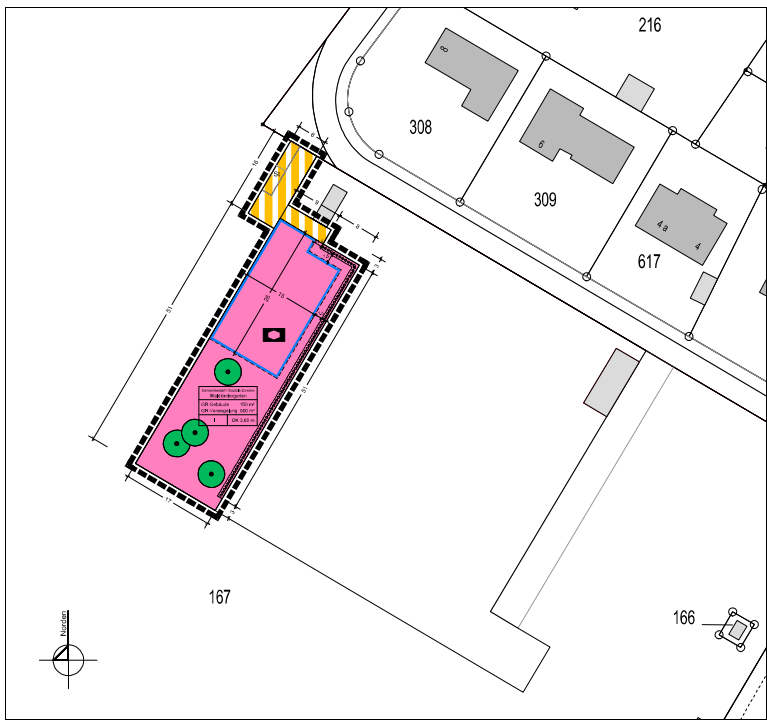




Lageplan Maßstab 1:500 © GeoBasis NRW / Datenquelle: <https://geoportal.staedtregion-aachen.de>, Stand der Planunterlage: 02 / 2026

Legende zur Plandarstellung

Art der baulichen Nutzung

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Waldkindergarten

- Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zuwegung, Stellplätze (St) für Mitarbeiter

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Hecken (Mindestbreite 1 m)
- Erhaltung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GR max, Größe der Grundflächen
- I max, Zahl Vollgeschosse
- OK max, Oberkante Gebäude

Rechtsgrundlagen

- Jeweils in der zur Zeit der des Satzungs beschlusses) geltenden Fassung inkl. der letzten Änderungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123)
 - Verkehrsmittelschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2018 (GV.NRW. S. 232)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666)
 - Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPG NRW) vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430)
 - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568)
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995
 - Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 662)

Übereinstimmung mit Kataster und PlanZV

Die Richtigkeit der Darstellung gemäß § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Planunterlage: _____) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung wird bestätigt:

Roetgen, den _____

Öffentlich best. Vermessungsgenieuer (ÖbVt)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am _____, gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Roetgen, den _____

Bürgermeister J. Klaus

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Roetgen, den _____

Bürgermeister J. Klaus

Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Begründung und Umweltbericht sowie der schalltechnischen Untersuchung und dem Entwässerungskonzept (Anlagen zum Bebauungsplan) wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB sowie gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Roetgen, den _____

Bürgermeister J. Klaus

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte durch den Rat der Gemeinde Roetgen am _____.

Roetgen, den _____

Bürgermeister J. Klaus

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Roetgen, den _____

Bürgermeister J. Klaus

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

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

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Waldkindergarten“ festgesetzt.

Zulässig ist die Anlage eines Waldkindergartens einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen, Gebäude und Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 23 BauNVO)

2.1 Größe der Grundflächen

Zulässig sind folgende maximale Größen der Grundflächen (GR):
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder):
für Gebäude und Bauwerke max. 150 m²
innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:
für Nebenanlagen und versiegelte Flächen zusätzlich insgesamt 500 m²
(z. B. ortsbundene Spielgeräte, Zuwegungen, Stellplätze, Fußwege u.a.).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist ausschließlich eine eingeschossige Bauweise zulässig.
Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf eine maximale Oberkante (OK) von 3,60 m begrenzt.
Die Gesamthöhe / Oberkante darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen o.ä. und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.2.1 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird das Gelände im Plangebiet mit einer Höhe von 367,50 m ü. NN festgelegt. Abweichungen sind um maximal +/- 0,50 m zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planurkunde).
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. ortsbundene Spielgeräte wie Klettertürme, kleine Spielhäuser etc.) sowie befestigte Flächen (z. B. für Fußwege, Zuwegungen und Fahrradstellplätze, zur Freiflächengestaltung) zulässig.

3 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) für PKW und Fahrräder sind auf den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ am Nordwestrand des Plangebietes zulässig. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind lediglich Fahrradstellplätze als Ausnahme zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Befestigungen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen u. a. sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Hackschnitzel u.a.

4.2 Anlage von Grünflächen

Außerhalb von Zuwegungen und Fußwegen sind Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In Platzbereichen, z. B. vor baulichen Anlagen, sowie zum Fallschutz bei Spielgeräten dürfen auch andere natürliche Materialien (Sand, Hackschnitzel u.ä.) als Bodenbelag verwendet werden.
Aufschüttungen und Abtragungen auf den Grünflächen sind nur untergeordnet und insoweit zulässig, wie sie für die Flächengestaltung eines Kinderspielplatzes erforderlich sind.
Eine mineralische Düngung und der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln auf den Flächen sind nicht zulässig.

4.3 Bepflanzungen

Die in der Planurkunde dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Gemeinbedarffläche ist vom unmittelbar angrenzenden Waldfriedhof durch die Anlage von Hecken folgender Arten abzugrenzen:
Fagus sylvatica (Rotbuche), Heckenpflanze 2xv, Höhe 150, 3-5 Pflanzen pro Meter, Carpinus betulus (Hainbuche), Heckenpflanze 2xv, Höhe 150, 3-5 Pflanzen pro Meter.
Bei Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind die Arten Feldahorn (acer campestre) und Wildkirsche (prunus avium) zulässig. Als weitere Bepflanzungen sind heimische Sträucher und Wiesenblumen sowie Naschfrüchtler, z. B. Obststräucher, zulässig.

Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) spätestens im Jahr der Fertigstellung der ersten baulichen Anlage fachgerecht durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Pflanzen sind diese unmittelbar in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Fassaden

Glänzende Farben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Auch glänzende und glasierte Materialien zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

2. Dächer

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farben grau / anthrazit / schwarz / braun / rotbraun zulässig. Die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Blumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Obersicht verwendet werden.

Dachbegrünungen, Dachverglasungen, und Elemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

C Hinweise

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das errechnete Kompensationsdefizit von 1.296 Wertpunkten gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes ist über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen extern auszugleichen.
Hierfür wird: Hierfür wird die Maßnahme „Abteilung 90A“ Mückenloch, Flur 7, Flurstück 911, Gemarkung Rott, mit einer Größe von ca. 3 ha zugeordnet (Umwandlung von Fichtenforst zu naturnahen Laubwäldern).

2. Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die einschlägigen DIN-Normen sind zu beachten.

Gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) müssen geologische Untersuchungen angezeigt und die erhobenen Daten an den Geologischen Dienst NRW übermittelt werden. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Bohranzeige NRW“ unter <https://www.bohranzeige.nrw.de> zur Verfügung.

3. Denkmalschutz

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gemäß §§ 16 – 19 DSchG RLP.

Bei Bodenbewegungen und Erdarbeiten auftretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederrhein, zu melden und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten.
Anzeigepflichtig ist der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

(Fortsetzung C Hinweise)

4. Niederschlagswasser

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von (niedrigen) Wasserflächen, Zisternen mit Brauchwasserumsetzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser.

5. Klimaschutz

Die Anbringung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energienotsandssituation empfohlen.

Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

6. Artenschutz

Eine Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig.

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 1

9. Änderung "Waldkindergarten Rott"



Im Bereich Waldfriedhof / Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 167 Iw.

Planfassung gemäß Beschluss
des Gemeinderates vom 07.07.2026
zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB