

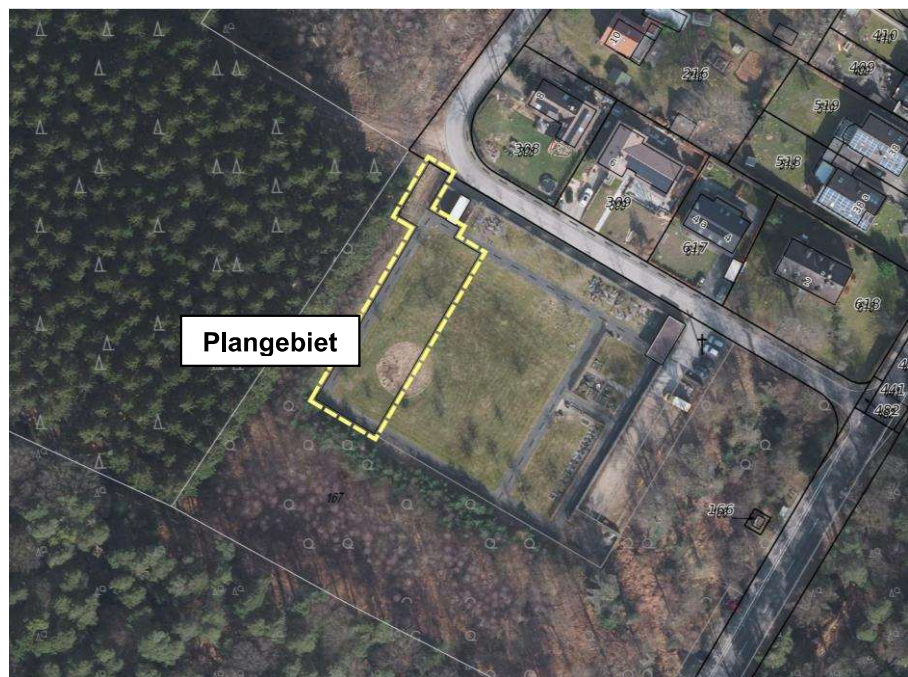
Gemeinde Roetgen



9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Waldkindergarten Rott“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Lage des Plangebietes



Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 167 tlw.

Stand der Planunterlagen

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

Bearbeitung



Dipl.-Ing. Rosemarie Bitzigeio, freie Architektin
Plan-Lenz GmbH
Hahnplatz 23, 54595 Prüm
Tel. 06551-96 500
E-mail: info@plan-lenz.de

Ulrich Bielefeld,
Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt
Am Bergle 12, 88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9484-55
E-mail: bielefeldulrich@aol.com

Inhalt

A Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)	4
1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 23 BauNVO)	4
2.1 Größe der Grundflächen	4
2.2 Höhe baulicher Anlagen	4
2.2.1 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen	4
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	5
3 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	5
4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	5
4.1 Befestigungen	5
4.2 Anlage von Grünflächen	5
4.3 Bepflanzungen	6
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)	6
1. Fassaden	6
2. Dächer	6
C Hinweise	7

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 (Baufenster):

für Gebäude und Bauwerke max. 150 m²

innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:

für Nebenanlagen und versiegelte Flächen zusätzlich insgesamt 500 m²

(z. B. ortsgebundene 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. ortsgebundene Spielgeräte wie Klettertürme, kleine Spielhäuser etc.) sowie befestigte Flächen (z. B. für Fußwege, Zuwegungen und Fahrradabstellplätze, 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 Fahrradabstellplätze 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 wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges 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 Grundstücksfreiflächen 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 Gemeinbedarfsfläche 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 Naschpflanzen, 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 nächstfolgenden 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. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

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

C Hinweise

1. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das errechnete Kompensationsdefizit von 3.888 Wertpunkten gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes ist über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen extern auszugleichen.

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 (GeoIDG) 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 Ablieferungspflicht 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 Nideggen, zu melden und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten.

Anzeigespflichtig 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.

4. Niederschlagswasser

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von (niedrigen) Wasserflächen, Zisternen mit Brauchwassernutzung 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 Energienotstandssituation 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.