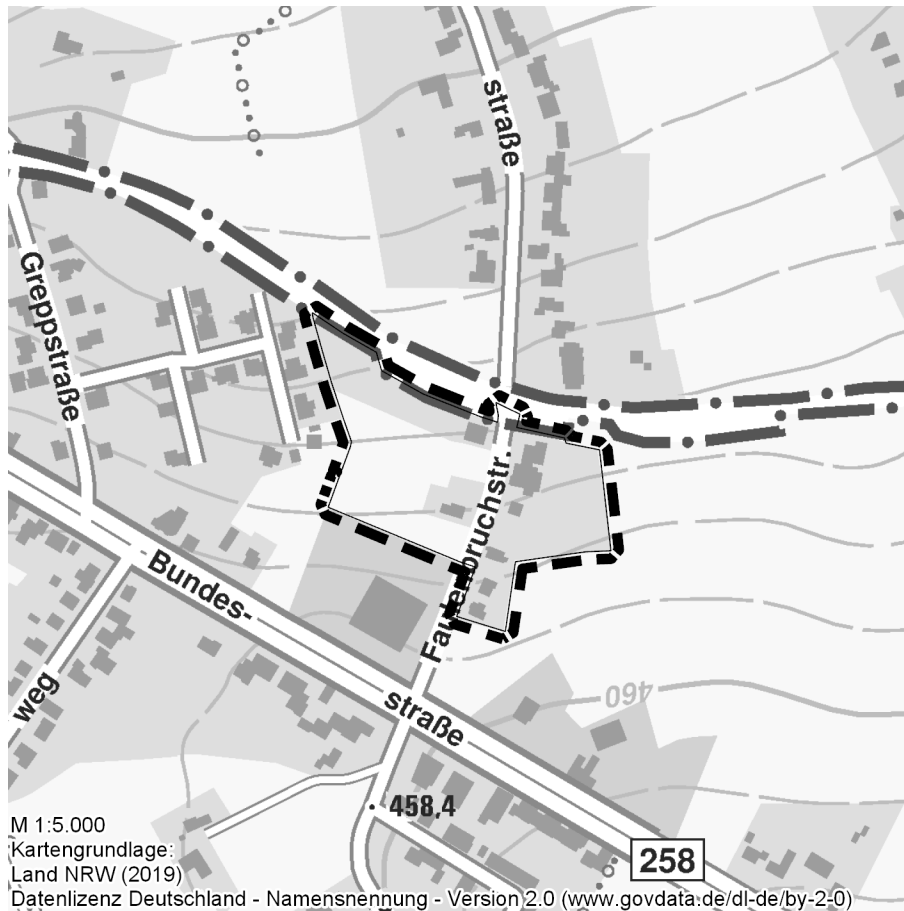


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 34 'Faulenbruchstraße Süd'



Begründung
Oktober 2020



Projekt	Bebauungsplan Nr. 34 Faulenbruchstraße Süd'
Projektnummer	31717
Auftraggeber	Gemeinde Roetgen Der Bürgermeister Postfach 1152 52157 Roetgen Tel.: 02471/18-0 Fax: 02471/18-89 Email: info@roetgen.de
Auftragnehmer	BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Dipl.-Ing Jens Müller, Stadtplaner AKNW
Stand	6. Oktober 2020

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....	1
3.1 Regionalplan.....	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungsplan und Innenbereichssatzung	2
3.4 Landschaftsplan	2
4. Bestandsbeschreibung	2
5. Planung.....	3
5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
5.2 Städtebauliches Konzept für den Bereich westlich der Faulenbruchstraße.....	4
5.3 Wesentliche Auswirkungen.....	4
5.3.1 Verkehr	4
5.3.2 Schall.....	5
5.3.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	6
5.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	6
5.3.5 Bodenschutz	6
6. Begründung der Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2.1 Grundflächenzahl.....	7
6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	8
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	8
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.3.1 Bauweise	10
6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten	11
6.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.....	11
6.6 Straßenverkehrsflächen.....	12
6.7 Flächen für die Landwirtschaft	12
6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
6.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	13

6.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	13
6.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
6.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.13	Örtliche Bauvorschriften	13
6.13.1	Ausschluss von zurückweichenden Geschossen	13
6.13.2	Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden.....	14
6.13.3	Dachaufbauten von Hauptgebäuden.....	14
6.13.4	Dachformen	14
6.13.5	Einfriedungen.....	14
6.13.6	Stellplatzschlüssel.....	14
7.	Technische Infrastruktur	15
8.	Plandaten und Flächenbilanz.....	15

1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf

Im Kreuzungsbereich der Faulenbruchstraße mit der Bundesstraße B 258 hat sich in den vergangenen Jahren ein eigenständiger Geschäftsbereich außerhalb des Ortszentrums etabliert. Dieser zeichnet sich durch unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Wohnnutzungen aus. Die Gebäudekubaturen spiegeln in ihrem Ausmaß diese Nutzungen wieder. Angrenzend an diesen Geschäftsbereich liegt, sowohl entlang der Bundesstraße als auch entlang der Faulenbruch- bzw. der Pilgerbornstraße ortstypische Einfamilienhausbebauung vor.

Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt, die ortstypischen Strukturen in ihrer künftigen Entwicklung planerisch zu steuern, um eine unkontrollierte Ausweitung des genannten Geschäftsbereichs bis in die Faulenbruchstraße hinein und mit damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu verhindern. Darüber hinaus wird angestrebt – westlich der Faulenbruchstraße – im an den Wohnpark Greppstraße III angrenzenden Bereich Wohnnutzungen zu etablieren.

Zur Verwirklichung der genannten Ziele besteht das städtebauliche Erfordernis, für den Bereich nördlich der Bundesstraße beiderseits der Faulenbruchstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies begründet sich zum einen darin, dass in diesen Bereichen einige Baulücken vorhanden sind, die zzt. auf Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im sog. Innenbereich) bebaubar sind, sowie zum anderen in Entwicklungsabsichten der rückwärtigen Bereiche westlich der Faulenbruchstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung während des Bauleitplanverfahrens am 09.01.2018 eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Entsprechend wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 hat eine Größe von etwa 1,7 ha und liegt südöstlich des Ortskerns Roetgens an der Faulenbruchstraße nördlich der Bundesstraße. Er erstreckt sich auf den Bereich südlich der Vennbahntrasse, und umfasst die Flurstücke 582, 673, 961, 1783, 1819, 1845, 2381, 2456 sowie Teilflächen der Flurstücke 551, 564, 962, 1784 und 2500 der Flur 10, Gemarkung Roetgen. Die genaue Abgrenzung kann der Übersichtskarte entnommen werden.

3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Änderungsbereich sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die südlich gelegene Bundesstraße ist als Straße für

den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist im Geltungsbereich überwiegend Wohnbaufläche dargestellt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen – jenseits eines etwa 40 m tiefen Streifens entlang der Faulenbruchstraße – sind im Westen als aufgelockerte Wohnbauflächen dargestellt. Diese Flächen liegen im nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet. Die südlich angrenzenden Flächen entlang der Bundesstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

3.3 Bebauungsplan und Innenbereichssatzung

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Flächen des jeweils 40 m tiefen Streifens entlang der Faulenbruchstraße liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen.

3.4 Landschaftsplan

Die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplans IV Stolberg-Roetgen der StädteRegion Aachen verläuft durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit rd. 55 m Abstand parallel zur Faulenbruchstraße. Dort befinden sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 2.2-17 'LSG-Roetgener Heckenlandschaft' und verschiedene Geschützte Landschaftsbestandteile 2.4-52 'LB Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17 Roetgener Heckenlandschaft'. Die geschützten Landschaftsbestandteile liegen an den Grundstücksgrenzen auf der Geltungsbereichsgrenze. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans zeigt westlich der Faulenbruchstraße das Entwicklungsziel 7 Temporäre Erhaltung (Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung).

4. Bestandsbeschreibung

Die Baustrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Faulenbruchstraße sind überwiegend durch Einfamilienhäuser und zugehörige Gärten geprägt. Die Bauweise variiert zwischen ein- oder zweigeschossigen Einzelgebäuden, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Die Bebauung ist überwiegend zur Straße hin orientiert, nur vereinzelt liegen die Gebäude weiter zurück.

Westlich und östlich der straßenbegleitenden Bebauung liegen die für Roetgen typischen, i.d.R. als Grünland genutzten, offenen Binnenbereiche. Westlich, außerhalb des Geltungsbereichs, zwischen Vennbahntrasse und Bundesstraße ist ein solcher Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 27 – Wohnpark Greppstraße III – überplant worden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den – auf belgischem Staatsgebiet liegenden – grenzüberschreitenden Fernradweg 'Vennbahntrasse' begrenzt.

Die Topographie im Plangebiet gestaltet sich unregelmäßig. Die Faulenbruchstraße steigt im Plangebiet von Norden nach Süden von rund 449 m ü.NHN auf rund 454 m. ü.NHN an. Im gesamten Geltungsbereich sind Höhenunterschiede, von 13 m (Nordwest 445 m. ü.NHN – Südost 457 m ü.NHN) zu verzeichnen.

Südlich des Geltungsbereichs liegt die Bundesstraße. Diese ist heterogen bebaut, am Kreuzungsbereich mit der Faulenbruch- bzw. der südlich verlaufenden Pilgerbornstraße hat sich ein Geschäftsbereich entwickelt, der aus mehreren Gebäuden südlich der Bundesstraße und dem sog. Vennhof nördlich der Bundesstraße besteht.

Die Erschließung erfolgt über die Faulenbruchstraße bzw. die Bundesstraße B 258. Über diese sind das Ortszentrum, die Nachbarkommunen sowie in etwa 10 km Entfernung (Luftlinie) über die Anschlussstelle Aachen-Lichtenbusch die Bundesautobahn A 44 südlich des Autobahnkreuzes Aachen zu erreichen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt an der Haltestelle Faulenbruchstraße an der Bundesstraße im Bereich des Vennhofs, die fußläufig in einer Distanz von weniger als 500 m erreichbar ist.

5. Planung

5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Entlang der Faulenbruchstraße hat sich in den vergangenen Jahren eine Einfamilienhausbebauung, überwiegend in Form von Einzelhäusern – z.T. auch als Reihenhäuser – etabliert. Vorhandene Baulücken wurden in den letzten Jahren größtenteils geschlossen. Lediglich im südlichen Teil der Faulenbruchstraße – nördlich der Bundesstraße – finden sich beiderseits des Vennbahnwegs noch größere, zusammenhängende Lücken. Für den Bereich wurden im Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen Empfehlungen für die Steuerung der zukünftigen Entwicklung verfasst.¹

Der im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Faulenbruchstraße mit der Bundesstraße gelegene Geschäftsbereich zeichnet sich durch unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe, z.T. in Verbindung mit Wohnnutzungen aus. Die Gebäudekubaturen gehen – entsprechend ihrem Nutzungszweck – über das im Bereich der Faulenbruchstraße vorherrschende Maß hinaus.

Eine Ausweitung dieses für die straßenbegleitende Bebauung der B 258 typischen Geschäftsbereichs in Richtung Norden in die Faulenbruchstraße hinein ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, da hiermit nachteilige Eingriffe in die vorhandenen, kleinteiligen Baustrukturen verbunden wären. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich der Faulenbruchstraße etwa in ihrer derzeitigen Ausgestaltung planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die straßenbegleitende Bebauung Erkenntnisse des Gestaltgutachtens der RWTH Aachen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die straßenabgewandten Flächen westlich der Faulenbruchstraße einer baulichen Nutzung zuzuführen. Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Wohnpark Grepstraße III, der auf einer Fläche von etwa 2,1 ha Raum für etwa 24 Einzelhäuser bietet. Für die zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Faulenbruchstraße sowie dem o.a. Wohnpark zzt. als Grünland genutzten 0,7 ha Fläche ist ein – den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechendes – aufgelockertes Wohngebiet vorgesehen. Die in-

¹ Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen; Vorabzug April 2017; Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung, RWTH Aachen

nerer Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die etwa 150 m nördlich der Bundesstraße an die Faulenbruchstraße angebunden wird.

Daher ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB zur Erhaltung des vorhandenen Ortsteils sowie zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 erforderlich. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Faulenbruchstraße wird die Eigentumbildung weiterer Teile der Bevölkerung gefördert und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die Pflanzfestsetzungen sowie die Bilanzierung des Eingriffs und entsprechender Festsetzungen zum Ausgleich werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist für die Dauer des Bauleitplanverfahrens eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden. Ein entsprechender Beschluss erfolgte parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 34.

5.2 Städtebauliches Konzept für den Bereich westlich der Faulenbruchstraße

Die Bebauungsstruktur weist i.d.R. zwei Vollgeschosse auf. Im nördlichen Bereich sind jeweils zwei Einzel- und zwei Doppelhäuser vorgesehen. Im südwestlichen Teil ist – parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein L-förmiger Baukörper geplant, entlang der Faulenbruchstraße zwei Baukörper, die durch einen flachen Gebäudeteil verbunden sind.

Die interne Erschließung erfolgt durch eine etwa 70 m lange Stichstraße rechtwinklig von der Faulenbruchstraße aus, die nach etwa 35 m parallel zur Faulenbruchstraße nach Süden abknickt. Die Stichstraße hat eine Breite von 6,25 m und endet in einer Wendeanlage, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessen ist. Im Bereich der Kurve der Stichstraße zweigt ein 3,5 m breiter, rund 50 m langer Wohnweg in Richtung Nordwesten ab. Entlang der internen Erschließung sind Stellplätze sowohl senkrecht als auch parallel zur Fahrbahn vorgesehen.

Im südwestlichen Bereich ist eine Gemeinschaftsanlage vorgesehen, die den Wohnnutzungen im Plangebiet als gemeinsame Freifläche dienen soll.

5.3 Wesentliche Auswirkungen

5.3.1 Verkehr

Durch die Planung wird lediglich eine etwa 0,7 ha große Teilfläche der im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete einer erstmaligen Nutzung zugeführt. Nutzungen entlang der Faulenbruchstraße sind bereits auf Grundlage der Innenbereichssatzung möglich. In der schalltechnischen Untersuchung (siehe Abschnitt 5.3.2) wird von 23 Pkw-Bewegungen pro Stunde tagsüber und 9 Pkw-Bewegungen pro Stunde nachts ausgegangen. Mit einer relevanten Erhöhung der Verkehre ist insofern nicht zu rechnen. Aus Sicht der Gemeinde Roetgen spielen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation in der Faulenbruchstraße und am Knotenpunkt mit der B 258 nur eine untergeordnete Rolle.

5.3.2 Schall

Zur Ermittlung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen auf und durch die geplanten Nutzungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.²

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm des umgebenden StraÙennetzes ein. Wie die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zeigen, wird der zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) um 5 dB(A) überschritten. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird bei Beurteilungspegeln von bis zu rund 53 dB(A) um 8 dB(A) überschritten. Durch Festsetzungen hinsichtlich der Anforderungen an das SchalldämmmaÙ von Außenbauteilen in Abhängigkeit der im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. In den straÙenabgewandten Außenwohnbereichen werden die die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber überwiegend eingehalten. Insofern ist eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche i.d.R. möglich. Zusätzlich werden durch die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude die nicht beeinträchtigten Außenwohnbereiche voraussichtlich vergrößert.

Auf das Plangebiet wirken Schallemissionen des südlich angrenzenden Gewerbekomplexes 'Vennhof' an der BundesstraÙe ein. Für die Immissionsorte innerhalb des Plangebietes ist ein Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzusetzen.

Im Bereich geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Somit wird der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. ausgeschöpft. Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige zulässige Geräuschspitzen wird sowohl innerhalb des Tageszeitraumes als auch des Nachtzeitraumes im Umfeld des Plangebietes eingehalten.

Durch die geplanten Nutzungen ist nicht mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an Immissionsorten in der Umgebung auszugehen bzw. mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrslärmimmissionen über die Grenzwerte hinaus an der umliegenden Bebauung zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund einer Stellungnahme der StädteRegion Aachen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. In die Überarbeitung sind – aufgrund des fortgeschrittenen Planungsprozesses des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 32 – aktualisierte Annahmen eingeflossen, die geringfügige Veränderungen der Immissionssituation im Plangebiet bewirken. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden nach wie vor eingehalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden, haben sich durch die Überarbeitung nicht verändert. Von einer erneuten Offen-

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 34 "FaulenbruchstraÙe" der Gemeinde Roetgen, November 2019, angepasst September 2020; Peutz Consult GmbH

lage kann entsprechend abgesehen werden, da sich die Ergebnisse des Gutachtens nur geringfügig geändert haben und konkrete Festsetzungen nicht davon betroffen sind.

5.3.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung werden Teilflächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Fläche ist aufgrund der Größe und Erreichbarkeit für landwirtschaftliche Zwecke nur noch eingeschränkt nutzbar. Durch die Entwicklung des Wohnparks Greppstraße III wurde die ursprüngliche Fläche zwischen Bundesstraße, Greppstraße, Vennbahntrasse und Faulenbruchstraße bereits verkleinert. Der Landschaftsplan verfolgt für diesen Bereich das Ziel, den jetzigen Landschaftszustand bis zur Realisierung der Bauleitplanung zu erhalten. Insofern ist aus Sicht der Gemeinde Roetgen die Förderung der Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auf dieser Fläche durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vertretbar.

5.3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die vorgesehene Bebauung des Bebauungsplans Nr. 34 liegt z.T. im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Dieser Bereich ist nicht als Eingriff im Sinne des § 1a BauGB zu werten. Die Eingriffs-Bilanzierung bezieht sich somit auf die Vorhabensbereiche des Bebauungsplans, die sich außerhalb der Innenbereichssatzung befinden. Die Bilanzierung des Eingriffsumfanges und die Ermittlung des Ausgleichbedarfs werden auf der Grundlage des Verfahrens Frölich & Sporbeck (1991) durchgeführt. Das Ergebnis der Eingriffsbilanz zeigt, dass nach der Realisierung der Planung des Bebauungsplans Nr. 34 innerhalb des Bilanzierungsbereiches im Vergleich zum Ist-Zustand mit einem Wertdefizit von 64.573 Wertpunkten zu rechnen ist, das im betroffenen Naturraum auszugleichen oder zu ersetzen ist.

Das entstehende Kompensationsdefizit wird multifunktional für Naturhaushalt und Landschaftsbild extern über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen ausgeglichen. Es wird den Maßnahmen Fichtenforst AJ42 /AJ43 (WO 9; Abteilung 71, Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 164) und AJ42A (W 17; Abteilung42, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 208) in Roetgen zugeordnet. Dort erfolgte überwiegend im Bereich von Pseudogley- und Graulehm-Relikt-Böden (Stauwasserböden) eine Entfichtungsmaßnahme flankiert von Maßnahmen zur Wiedervernässung. Durch die Maßnahmen im Zuge der Bereitstellung des Ökokontos werden insofern auch Anforderungen an einen bodenbezogenen Ausgleich erfüllt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion ist für die ersten 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans ein Monitoring für die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung im Abstand von jeweils fünf Jahren durchzuführen. Die Gemeindeverwaltung wird die entsprechenden Maßnahmen zum gegebenen Zeitpunkt veranlassen.

5.3.5 Bodenschutz

Zur Vermeidung unnötiger Bodenschäden während der Bauphase ist vorgesehen, ein bodenkundliches Konzept zu Erschließungsmaßnahmen und zum Umgang mit den auch künftig unversiegelten Flächen zu erstellen und eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis. Unnötige Bodenschäden können so auf das unvermeidbare Maß begrenzt werden.

6. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet folgen den unterschiedlichen städtebaulichen Zielen. Während westlich der Faulenbruchstraße den Festsetzungen eine konkrete Planung zugrunde liegt, ist für den Bereich östlich der Faulenbruchstraße vorgesehen, eine Bebauung in Anlehnung an den Bestand zu sichern sowie die für eine mögliche Neubebauung erforderliche Flexibilität nicht auszuschließen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird westlich der Faulenbruchstraße vollständig und östlich der Faulenbruchstraße ein Streifen bis zu einer Tiefe von 40 m entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur seiner näheren Umgebung und der weiter zu entwickelnden Charakteristik außerhalb des Plangebiets gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch kleinere, dem Wohngebiet dienende gewerbliche oder soziale Einrichtungen denkbar sind.

Tankstellen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Der Ortsteil Roetgen wird durch die Bundesstraße an die umliegenden Gemeinden angebunden. Diese trägt insofern die regionale Haupteerschließungsfunktion und ist entsprechend für die Ansiedlung von Tankstellen prädestiniert. Die Faulenbruchstraße nimmt im Vergleich eine untergeordnete Erschließungsfunktion innerhalb der Gemeinde Roetgen wahr. Die Ansiedlung von Tankstellen ist entsprechend innerhalb des Plangebiets städtebaulich nicht sinnvoll und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den zulässigen Anteil der Grundfläche (überbaubare Flächen) an der Grundstücksfläche wieder. Die übrigen Flächen sind in der Regel, solange diese nicht durch Garagen, Nebenanlagen o.ä. in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Die Festsetzung erfolgt differenziert nach den angestrebten Nutzungen und im Verhältnis zur Umgebung. Die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO werden im gesamten Plangebiet unterschritten. Entlang der Faulenbruchstraße sowie im Übergang zu den südlich gelegenen, großvolumigen Nutzungen wird ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht, als im nordwestlichen, dem Wohnpark Greppstraße III zugewandten Bereich.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird eine GRZ von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Dies orientiert sich an den Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 27 – Wohnpark Greppstraße III und entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der für die rückwärtigen Bereiche eine aufgelockerte Wohnbaufläche vorgibt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA6 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt hier – im Gegensatz zum rückwärtigen Bereich eine Wohnbaufläche ohne weitere Spezifizierung dar. Gleichwohl empfiehlt das Gestaltgutachten der RWTH eine Verringerung der Versiegelung, der durch eine Unterschreitung der Obergrenzen der BauNVO Rechnung getragen wird. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Hier sind größervolumige Baukörper vorgesehen, die eine geringfügig höhere Ausnutzung der Grundstücksflä-

che erfordern. Gleichwohl werden auch hier die Obergrenzen der BauNVO unterschritten; den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Gestaltgutachtens wird somit auch hier Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % durch Nebenanlagen etc. ist zulässig. Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung wird durch eine örtliche Bauvorschrift sichergestellt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege im Plangebiet versickerungsfähig ausgestaltet werden.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 sind neben der Fläche des Baugrundstücks auch die nördlich der privaten Verkehrsfläche gelegenen Bereiche. Die hier überwiegend festgesetzten Flächen für Stellplätze dienen der Bereitstellung ausreichenden Parkraums innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und sind somit in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse im Plangebiet ist zur Sicherung des Ortsbildes die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (siehe Abschnitt 6.2.3) erforderlich. Entlang der Faulenbruchstraße und im Wohnpark Greppstraße III kommen sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude vor. Östlich der Faulenbruchstraße liegt aufgrund der Topographie z.T. das erste Vollgeschoss deutlich über Straßenniveau.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs soll wirksam gesteuert werden. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind. Darüber hinaus wird durch eine örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass östlich der Faulenbruchstraße und im Nordwesten des Plangebietes – in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 keine zusätzlichen 'Nicht-Vollgeschosse' errichtet werden können (siehe Abschnitt 6.13.1). Würden diese zugelassen, könnten östlich der Faulenbruchstraße Gebäude errichtet werden, die an der Straßenseite einen viergeschossigen Charakter (Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse, zurückweichendes Geschoss) aufweisen. Im Südwesten des Plangebietes sieht das zugrunde liegende Plankonzept größere Baukörper vor. Hier ist eine Nutzung durch andere Wohnformen (z.B. Altenwohnungen, betreutes Wohnen) vorgesehen. Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss ist hier denkbar, durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass keine Gebäude errichtet werden, die über das von der Gemeinde Roetgen angestrebte Maß hinausgehen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet bzw. entlang der Faulenbruchstraße sowie den Festsetzungen im benachbarten Wohnpark Greppstraße III in Verbindung mit dem vorhandenen Plankonzept. Grundlage für die Festsetzungen sind untere Bezugspunkte in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN im DHHN2016). Festgesetzt werden die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF im Bereich westlich der Faulenbruchstraße durch textliche Festsetzung), Gebäude- (GH), Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) in Abhängigkeit der o.a. unteren Bezugspunkte (durch Einschrieb im Plan und textliche Festsetzung).

Westlich der Faulenbruchstraße werden für jede Teilfläche individuelle untere Bezugspunkte als Höhenbezüge festgesetzt, da die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 so kleinteilig zugeschnitten sind, dass keine differenziertere lageabhängige Festsetzung der Höhenbezüge erforderlich ist. Die Höhenbezüge westlich der Faulenbruchstraße beruhen auf dem aktuellen Geländeneiveau. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss von regelhaft 0,5 m über dem anstehenden Gelände wird sichergestellt, dass für eine erforderliche Höhenmodellierung der internen Erschließung ausreichend Spielraum zur Verfügung steht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Gebäudehöhen bis zu 9 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Dies entspricht in etwa der Höhenentwicklung im Wohnpark Grepstraße III. Die großvolumigeren Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 können eine Höhe von maximal 10 m über dem Bezugspunkt erreichen. Darüber hinaus werden hier separate Festsetzungen für eine reduzierte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung von Flachdächern (siehe Abschnitt 6.13.4) getroffen, da aus gestalterischen Gründen eine Gliederung und Kubatur der Baukörper entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes gewünscht ist.

Aufgrund der bewegten Topographie entlang der Faulenbruchstraße und den östlich angrenzenden Flächen erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA6 in Abhängigkeit des vorhandenen Straßenniveaus. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird durch eine Verbindung eines Referenzpunktes auf der Grenze des Baugrundstücks zu den im Straßenverlauf festgelegten Höhenpunkten interpoliert (siehe Abbildung 1). Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche. Für die Berechnung ist unerheblich, ob der untere Bezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und zwischen den nächstgelegenen Höhenpunkten liegt.

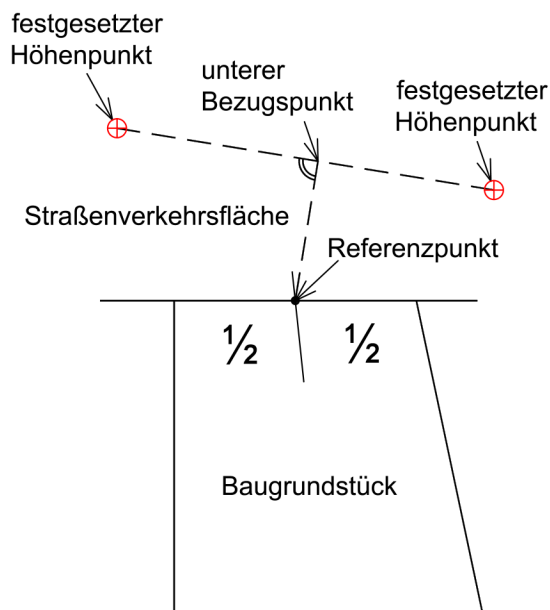


Abbildung 1 Schematische Darstellung zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes
BKR Aachen

Östlich der Faulenbruchstraße sind – aufgrund des hier vom Straßenniveau ansteigenden Geländes – Gebäudehöhen von bis zu 12 m zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse, die z.B. eine in den Keller des Hauptbaukörpers integrierte Garage ermöglichen, wird hier auf eine Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden verzichtet. Die Kubatur der hier vorliegenden Einfamilienhäuser wird in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie dem Ausschluss zurückweichender Geschosse sichergestellt (siehe Abschnitte 6.2.2 und 6.13.1).

Unter Zuhilfenahme der unteren Bezugspunkte und deren Höhe in Metern über Normalhöhen-null im DHHN2016 kann durch Addition mit den festgesetzten Höhen der Oberkante Fertigfußboden, Trauf- und Firsthöhen die absolute Höhe baulicher Anlagen ermittelt werden.

Die Höhenpunkte im Bereich der Faulenbruchstraße wurden aus dem Kanalkataster der Gemeinde Roetgen übernommen und geben die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Ausbaustadium wieder.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Die Festsetzungen im Plangebiet folgen den unterschiedlichen städtebaulichen Zielen für die Bereiche westlich und östlich der Faulenbruchstraße. Westlich der Faulenbruchstraße kann – aufgrund der eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen – auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Östlich der Faulenbruchstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht i.W. der offenen Bauweise. Zur Sicherung eines Mindestmaßes für die vorhandene, aufgelockerte Siedlungsstruktur wird die Ansichtslänge der zulässigen Hausformen bei Einzelhäusern auf 15 m, ansonsten auf 25 m beschränkt. Anhaltspunkt für diese Festsetzung ist die nördlich der Vennbahntrasse auf der östlichen Seite der Faulenbruchstraße

gelegene Reihenhausbebauung. Diese hat eine Ansichtslänge von insgesamt etwa 24 m. Eine Bebauung in größerem Ausmaß bzw. langen Gebäudefronten soll gem. den Vorgaben des Gestaltgutachtens vermieden werden und ist innerhalb des Plangebietes zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Westlich der Faulenbruchstraße erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in enger Anlehnung an das zugrunde liegende städtebauliche Konzept. Z.T. wird in Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (siehe Abschnitt 6.2.3) und der Dachform (siehe Abschnitt 6.13.4) die Kubatur und Gliederung der Baukörper vorgegeben um einen den Verhältnissen im Baugebiet angemessene Ausführung zu sichern. Die Baukörper werden jeweils durch ein eigenes Baufenster gesichert, um eine den Zielen einer aufgelockerten Wohnbebauung widersprechende Bebauungsdichte auszuschließen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA5 sind Terrassen und Balkone vorgesehen. Aus diesem Grund sind hier Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem gewissen Grad zulässig.

Östlich der Faulenbruchstraße sichert der Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung in einer Tiefe von höchstens 20 m. Die Baugrenzen orientieren sich am Straßenverlauf, so dass die ergänzende Bebauung in Verbindung mit dem Bestand eine räumliche Einfassung des Straßenraums ermöglicht. Durch einen Mindestabstand von i.d.R. 5 m wird dem im Gestaltgutachten geforderten Abstand zur Straßenbegrenzung Rechnung getragen. Ausnahmen erfolgen zur Sicherung der bestehenden Bebauung.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen ab einer bestimmten Größe wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um einem „Wildwuchs“ dieser Nutzungen bzw. kleineren Einzelanlagen unmittelbar entlang des Straßenraums bzw. in den rückwärtigen Gärten zu vermeiden.

Sofern Nebenanlagen in einem geringeren Ausmaß geplant sind, sind diese (durch den Ausschluss im Bereich der Teilfläche A) im Bereich der Faulenbruchstraße auch auf der rückwärtigen Gebäudeseite zulässig. Die Begrenzung der Nebenanlagen auf insgesamt 15 m² erstreckt sich auf die Summe aller Nebenanlagen.

Durch die Beschränkung einer möglichen grenzständigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA6 wird sichergestellt, dass ortstypische Blickbeziehungen in die rückwärtigen 'grünen Inseln' zwischen Grepp- und Faulenbruchstraße bzw. Faulenbruch- und Grünepleistraße gesichert werden.

6.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Für weite Teile des Plangebietes ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, wie es der Bebauung entlang der Faulenbruchstraße nördlich des Plangebietes entspricht. Insofern wird für diese Bereiche die Höchstanzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Durch diese Festsetzung soll der vorhandene Charakter der Wohnstraße gesichert

werden. In der konkreten Planung für den westlichen Teil des Plangebietes sind entlang der Faulenbruchstraße und der südlichen Grundstücksgrenze größere Gebäudekörper vorgesehen, für die sich eine Nutzung als Mehrfamilienhaus oder durch andere Wohnformen (z.B. Altenwohnungen, betreutes Wohnen) anbietet. Insofern wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 auf die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen verzichtet.

6.6 Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen werden die öffentlichen Flächen der Faulenbruchstraße in den aktuellen Abgrenzungen festgesetzt.

Die interne Erschließung westlich der Faulenbruchstraße wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Die Flächen befinden sich in der Hand zweier Eigentümer, wobei insbesondere die Allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 aus einer Hand und in zeitlichem Zusammenhang umgesetzt und auch vermarktet werden sollen. Die Flächen dienen insofern nur der internen Erschließung und haben im örtlichen Zusammenhang keine weitere Funktion. Aus Sicht der Gemeinde Roetgen ist eine Übernahme der Erschließungsflächen in öffentliches Eigentum nicht erforderlich. Zulässige Nutzungen werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesteuert (siehe Abschnitt 6.8).

6.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die straßenabgewandten Flächen östlich der Faulenbruchstraße werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies entspricht den im Flächennutzungsplan dargestellten bzw. der bestehenden Nutzung als Grünland.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzungen werden die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen differenziert gesteuert. Während den Bewohnern des Gebietes eine weitestgehend uneingeschränkte Nutzung der Erschließungsflächen gesichert wird, wird für die Allgemeinheit ein Gehrecht geschaffen, welches eine Nutzung der privaten Verkehrsflächen für die Allgemeinheit ermöglicht. Die Anlieger sind hinsichtlich dieser Anbindung als Bestandteil der Allgemeinheit anzusehen.

Zu diesem Zweck werden die privaten Verkehrsflächen westlich der Faulenbruchstraße mit

- Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet.

Im nordwestlichen Bereich der internen Erschließung ist ein Staukanal für anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser vorgesehen. Da sich dieser nicht vollständig innerhalb der Verkehrsfläche unterbringen lässt, werden die angrenzenden Flächen für Stellplätze zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastet. Den Erschließungsträgern wird eine Nutzung der erforderlichen Flächen eingeräumt, um die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastuktur sowie die Befahrung für Entsorgungsdienste zu sichern. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit privater Flächen ist damit nicht verbunden.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen (siehe Abschnitt 6.9) wird mit Gehrechten zugunsten der Anlieger belastet. Diese ist als Freianlage Teil des Konzepts alternativer Wohnformen. Zur Steigerung der Freiraumqualität im Plangebiet soll die Fläche allen Anliegern zur Verfügung stehen.

6.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 ist eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 geplanten Nutzungen umfassen Mehrfamilienhäuser oder andere Wohnformen (z.B. Altenwohnungen, betreutes Wohnen). In diesem Zusammenhang ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine Freianlage für den gesamten Bereich westlich der Faulenbruchstraße vorgesehen.

6.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen gemäß den Regelungen der DIN 4109 festgesetzt (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse). Die Mindestwerte der Schalldämmung werden in Abhängigkeit der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt (siehe Abschnitt 5.3.2). Die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind damit ausreichend vor Verkehrslärm geschützt.

6.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend den Vorschlägen des Gestaltgutachtens soll der Straßenraum entlang der Faulenbruchstraße eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird eine Örtliche Bauvorschrift erlassen, die mögliche Einfriedungen in Form von standorttypischen Buchenhecken vorschreibt (siehe Abschnitt 6.13.5). Da im Allgemeinen Wohngebiet WA5 im Vergleich zur Umgebung großvolumigere Baukörper möglich sind, wird zum Schutz des Ortsbildes eine Eingrünung zur Straßenverkehrsfläche verbindlich festgesetzt.

Eine interne Begrünung wird durch eine Hecke entlang der südlichen Grenze der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie vier Baumstandorte entlang der Erschließung gesichert.

Zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung wird entlang der südlichen und südwestlichen Grenze eine standorttypische, freiwachsende Hecke festgesetzt.

6.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Vennbahntrasse besteht ein etwa 5 m breiter Gehölzstreifen. Dieser setzt sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs Richtung Norden und Süden als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan fort (vgl. Abschnitt 3.4). Durch die Festsetzung wird der Gehölzstreifen im Bestand gesichert und die Erhaltung gewährleistet.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

6.13.1 Ausschluss von zurückweichenden Geschossen

Zurückweichende Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 ausgeschlossen. Die in der Festsetzung definierten Geschosse sind oberste 'Nicht-Vollgeschosse', die auf einer oder mehr Seiten gegenüber den

Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. In Verbindung mit der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse wird verhindert, dass entlang der Faulenbruchstraße eine optisch drei- oder viergeschossige Bebauung bzw. – mit Ausnahme der Gebäudekörper im Übergang zum Kreuzungsbereich – eine großvolumige Bebauung entsteht (siehe Abschnitt 6.2.2).

6.13.2 Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Das Ortsbild soll in Hinblick auf die Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird die Verwendung glänzend glasierter Dachziegel als unzulässig festgesetzt. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soll jedoch innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Die jeweilige Dachform der Gebäude soll erkennbar bleiben. Aus diesem Grund ist die Ausrichtung und Aufständigung dieser Anlagen bei geneigten Dächern (Dachneigung > 5 Grad) nur in Richtung der jeweiligen Dachform zulässig.

6.13.3 Dachaufbauten von Hauptgebäuden

Mit der Beschränkung der maximal anteiligen Fläche von Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtdachfläche einer Gebäudeseite, sowie der Festsetzung einer höchstzulässigen Länge einzelner Dachgauben sowie der Beschränkung der Höhe zum oberen Dachabschluss und dem einzuhaltenden Abstand zur Giebelseite wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen der zulässigen Hauptdachform gestalterisch unterordnen, so dass die Hauptdachform von Hauptgebäuden als solche mit der Errichtung dieser Anlagen dennoch städtebaulich erkennbar bleibt. Zudem wird damit erreicht, dass die Dachgeschosse in ihrem Erscheinungsbild nicht zu wuchtig anmuten.

6.13.4 Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind die zulässigen Dachformen auf Satteldächer beschränkt. Die Festsetzung folgt den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 sind die zulässigen Dachformen für Teile der überbaubaren Grundstücksfläche auf Flachdächer beschränkt. Durch diese Festsetzung wird – in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – eine Gliederung der großvolumigen Baukörper sichergestellt.

6.13.5 Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen spiegeln die Anforderungen der Gemeinde an die Gestaltung des Straßenraums wieder. Ziel ist, durch Vorgaben hinsichtlich der zu wählenden Bepflanzung ein ortstypisches homogenes Erscheinungsbild entlang der Faulenbruchstraße zu sichern.

6.13.6 Stellplatzschlüssel

Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt, die Mindestanzahl der Stellplätze durch eine entsprechende Festsetzung sinnvoll zu steuern. Je Wohneinheit sind – abhängig von der Wohnungsgröße – 1 bis 2 Stellplätze vorzuhalten. Die Wohnungsgröße entspricht der Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV). Für betreutes Wohnen wird sich hinsichtlich der Anforderungen an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW orientiert. Diese ist zwar seit dem 1. Januar 2006 außer

Kraft gesetzt, wird im vorliegenden Fall aber als Grundlage hinzugezogen, da die Gemeinde Roetgen keine eigene Stellplatzsatzung erlassen hat.

7. Technische Infrastruktur

Die unmittelbar an die Faulenbruchstraße angrenzenden Flächen sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten. Die Niederschlagswasserbeseitigung der westlich der Faulenbruchstraße gelegenen Flächen erfolgt über eine Rückhaltung in den bestehenden Niederschlagswasserkanal. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gefasst und unge-drosselt in die vorhandene, öffentliche Mischwasserkanalisation in der Faulenbruchstraße eingeleitet. Die zusätzliche Belastung des öffentlichen Mischsystems durch das häusliche Schmutzwasser wird durch die Gemeinde Roetgen als unkritisch eingestuft.

8. Plandaten und Flächenbilanz

Nutzung	Größe (gerundet)
Allgemeine Wohngebiete	14.630 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.670 m ²
Straßenverkehrsfläche, privat	870 m ²
gesamt	17.170 m ²