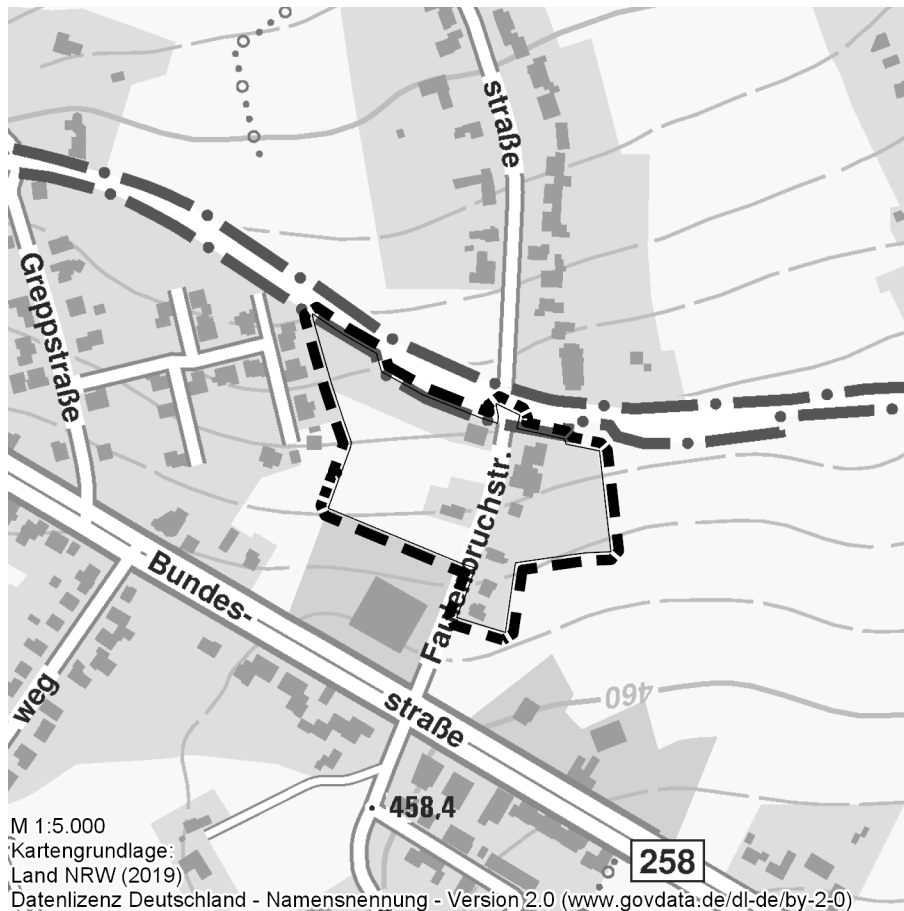


# Gemeinde Roetgen

## Bebauungsplan Nr. 34 'Faulenbruchstraße Süd'



### Textliche Festsetzungen

Oktober 2020



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt  
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

## 1. Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der Grundflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 sind die nördlich der privaten Verkehrsfläche liegenden Teilbereiche in die für die Berechnung der Grundfläche maßgebliche Fläche des Baugrundstücks einzubeziehen.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF), Gebäude- (GH), Trauf- (TH) und der Firsthöhe (FH) in Meter (m) über dem unteren Bezugspunkt in Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 bestimmt.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter (m) in Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 ergeben sich aus der Addition der unteren Bezugspunkte mit den für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Höhen.

Als Firsthöhe gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern (flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\leq 5^\circ$ ) gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Hier entspricht die Traufhöhe der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage, sofern nicht eine abweichende Gebäudehöhe (GH) festgesetzt ist.

**Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5**

Die unteren Bezugspunkte sind als Höhenbezug (HBZ) festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

	HBZ	TH	FH	GH (FD)
	[m ü.NHN im DHHN2016]			
WA1	450	5	9	
WA2	450	6	9	
WA3	450	5	9	
WA4	452	8,5	10	8
WA5	453	6	10	8,5

*Tabellarische Übersicht der in der Planzeichnung enthaltenen Höhenfestsetzungen*

Die Gültigkeit der Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 steht in Abhängigkeit zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Entsprechende Einschriebe sind dem Plan zu entnehmen.

**Allgemeines Wohngebiet WA6**

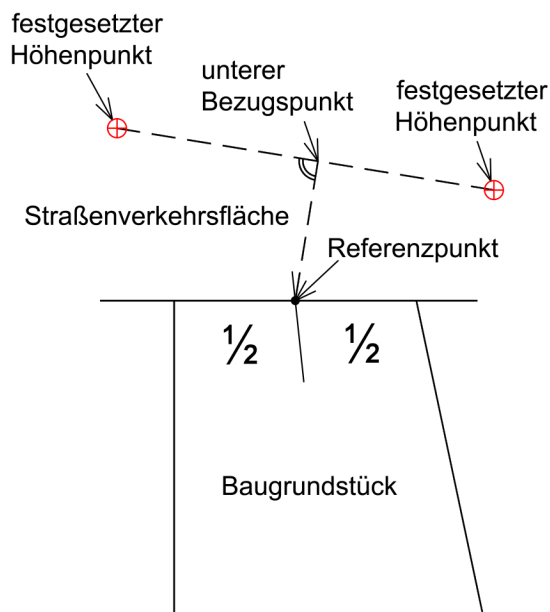
Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der Straßenverkehrsfläche. Grenzt das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche, entspricht der Referenzpunkt dem der zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche nächstgelegene Punkt auf der Grenze des Baugrundstücks.

Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird vom Referenzpunkt rechtwinklig auf die lineare Verbindung der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

	TH	FH
	[m ü.NHN im DHHN2016]	
WA6	7	12

*Tabellarische Übersicht der in der Planzeichnung enthaltenen Höhenfestsetzungen*



Erläuternde Skizze zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1 Abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet WA6 darf in der Summe aller Gebäude bei Einzelhäusern 15 m, ansonsten höchstens 25 m betragen. Nebenanlagen sind bei der Ermittlung nicht zu berücksichtigen.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf höchstens einer Gebäudeseite zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf höchstens zwei Gebäudeseiten zulässig.

### 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen – mit Ausnahme von Zufahrten zu Gebäuden, Garagen oder Carports – ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Teilfläche A Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind je Grundstück bei Gebäuden lediglich an einer Gebäudeseite entlang der Grundstücksgrenze Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig.

### 1.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

### 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die private Verkehrsfläche (Bezeichnung 'a') ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet. Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Bezeichnung 'b') ist mit Gehrechten zugunsten der Anlieger belastet. Die entsprechend festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung 'c' ist mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet.

### 1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß der Nebenkarte 1 (Tag) und der Nebenkarte 2 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30 \text{ dB}$	Mindestmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. Ähnliches.
$R'_w = 35 \text{ dB}$	Mindestmaß für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Das nach o.a. Gleichung berechnete gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade)  $S_F$  zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes  $S_G$  von 0,8. Für andere Verhältnisse ist  $R'_{w,ges}$  um den Faktor  $K_{AL}$

$$K_{AL} = 10 \log(S_G / 0,8 S_F)$$

bei der Detailauslegung zu korrigieren.

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

### **1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

#### **Fläche d**

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen in Rot- oder Hainbuche einreihig in einer Mindesthöhe von 0,80 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte ist mit drei Pflanzen pro laufendem Meter anzusetzen. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Flächen dürfen je angefangene zusammenhängende 26 m einmal auf 2,5 m für Grundstückszugänge unterbrochen werden.

#### **Fläche e**

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein freiwachsender Gehölzstreifen aus Gehölzen 3. Ordnung der Pflanzliste einreihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte ist mit einer Pflanze pro laufendem Meter anzusetzen. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

#### **Einzelbäume**

An den festgesetzten Standorten der Einzelbäume ist je ein Gehölz 2. Ordnung der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

#### **Pflanzliste**

##### **Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)**

Hainbuche *Carpinus betulus*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Feld-Ahorn *Acer campestre*

Mispel *Mespilus germanica*

##### **Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)**

Hasel *Corylus avellana*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Hundsrose *Rosa canina*

Schlehe *Prunus spinosa*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

#### **PFLANZQUALITÄT GEHÖLZE (MINDESTQUALITÄT)**

Gehölze 2. Ordnung: Hochstämme mind. 3xv, m.B. 16-18 cm

Sträucher mind. 2xv, o.B. 60-100 cm

### **1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW

### **2.1 Ausschluss von zurückweichenden Geschossen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA6 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine zurückweichenden Geschosse zulässig.

Zurückweichende Geschosse sind oberste Geschosse, die auf einer oder mehr Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind und gemäß Landesbauordnung NRW keine Vollgeschosse sind. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben und Zwerchgiebel, sofern sie nach Ziffer 2.3 zulässig sind.

### **2.2 Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden**

Glänzend glasierte Dachziegel sind unzulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als Dachoberfläche ist grundsätzlich zulässig. Die Ausrichtung bzw. Aufständigung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie entgegen der jeweiligen Dachneigung ist bei geneigten Dächern nicht zulässig.

### **2.3 Dachaufbauten von Hauptgebäuden**

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet.

Sie müssen von der Giebelseite, vom oberen Dachabschluss (vertikal gemessen) und untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Sie sind mindestens 0,6 m von der Hausfront zurückzusetzen. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe all ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht

überschreitet. Sie müssen von der Giebelseite und vom First einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

## **2.4 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenzen der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind als standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen in Rot- oder Hainbuche oder als Maschendraht bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit den o.a. Hecken an der Grundstücksgrenze in einer Mindesthöhe von 0,80 m auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte ist mit drei Pflanzen pro laufendem Meter anzusetzen. Abgestorbene Exemplare sind nachzupflanzen.

## **2.5 Stellplatzschlüssel**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Wohneinheit mit einer Größe bis einschließlich 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz vorzuhalten. Für Wohneinheiten größer als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind jeweils 2 Stellplätze vorzuhalten. Für betreutes Wohnen sind ein Stellplatz je 10 bis 15 Wohnplätze, mindestens 3 Stellplätze zuzüglich 2 Besucherstellplätze je Einrichtung erforderlich. Stellplätze in Garagen sind in die Berechnung einzubeziehen.

# **3. Kennzeichnungen und Hinweise**

## **3.1 Artenschutz**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot ist eine allgemeine Rodungszeitenbeschränkung erforderlich (Durchführung von Vegetationsbeseitigungen ausschließlich zwischen 30. September und 1. März).

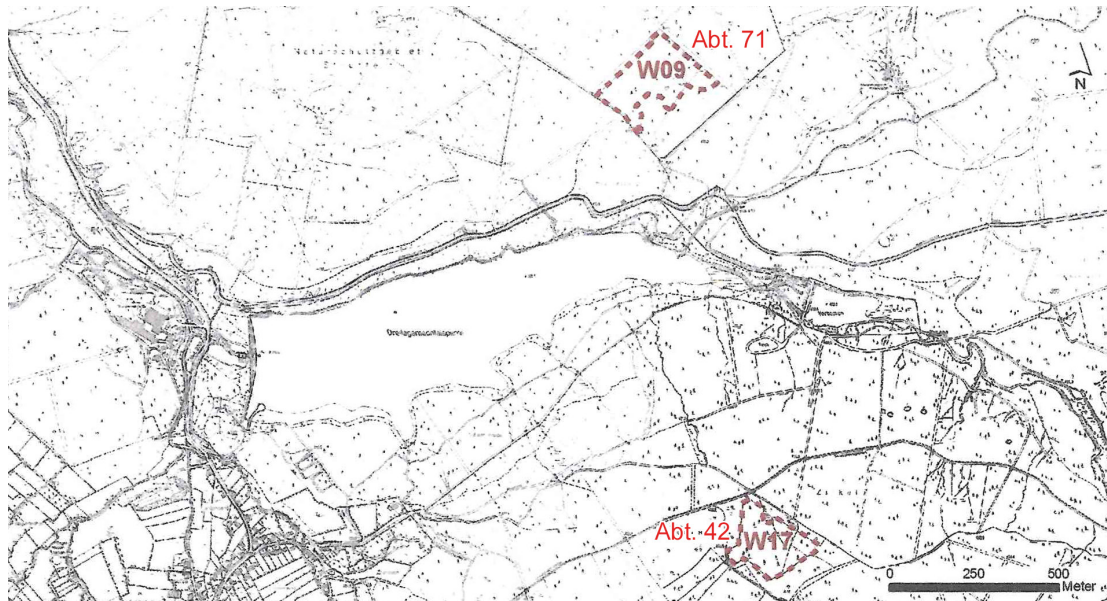
Bei Gebäudeabrissen oder dem Fällen älterer Bäume sind weitergehende Untersuchungen zur Klärung des tatsächlichen Tierbestandes und die Konzeption von weiteren Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (z.B. weitergehende Vorgaben zum Abriss / zur Rodung, Anbringen von Quartiersmöglichkeiten an Neubauten und / oder an erhalten bleibenden geeigneten Gehölzen). Hierbei ist auch das Merkblatt Artenschutz der StädteRegion Aachen zu beachten.

## **3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 64.753 Wertpunkten wird 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; Abteilung 42, Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 208) in Roetgen zugeordnet.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist ein Monitoring der umweltrelevanten Festsetzungen im Plangebiet (gemäß Umweltbericht Abschnitt 4.3) in einem 5-Jahres-Intervall durchzuführen. Der unteren Naturschutzbehörde ist jeweils ein Ergebnisbericht vorzulegen.





Lage der Maßnahmenflächen

### 3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### 3.4 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 3.5 Bodenschutz

Vor Beginn der Bauphase ist ein bodenkundliches Konzept zu den Erschließungsmaßnahmen und zum Umgang mit den auch künftig unversiegelten Flächen zu erstellen und mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, A 70.4 - Bodenschutz und Altlasten, abzustimmen. Des Weiteren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat die Arbeiten zu dokumentieren und in Form von Wochenberichten beim Umweltamt der StädteRegion Aachen, A 70.4 Bodenschutz und Altlasten vorzulegen.

### 3.6 Entwässerung

Die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde Roetgen sind zu beachten.

### **3.7 Baugrund**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 'Stadt Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R' zuzuordnen.

Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **3.8 Schutz vor Einbrüchen**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen sind verfügbar unter Tel.: 0241/9577-34401 oder per E-Mail [kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de](mailto:kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de)

## **4. Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich wird in Teilen durch das Landschaftsschutzgebietes 2.2-17 'LSG-Roetgener Heckenlandschaft' überlagert.