

**GEMEINDE ROETGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33  
- Hahnbruch / Brunnenweg -  
Vorentwurf**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**28. September 2017**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

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

#### **Reines Wohngebiet (WR 1 bis WR 3) (§ 3 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt je Grundstück maximal 250 m<sup>2</sup> zuzüglich der Flächen für die erforderliche Zufahrt und maximal zwei Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) je Wohneinheit.

Terrassen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

#### **2.2 Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen.

Als Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe wird die Geländehöhe des natürlich gewachsenen Bodens der Baugrenze festgesetzt, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, von der aus das Grundstück erschlossen ist. Von den gemessenen Geländehöhen entlang dieser Baugrenze ist der höchste Wert die Bezugshöhe für die maximale Firsthöhe.

### **3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

### **4. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> jeweils in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ausnahmsweise zulässig.

Im Wohngebiet WR 3 sind außerhalb der überbaubaren Flächen genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

## **5. Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.
- 5.2 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind pro Wohngebäude maximal zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig, über die sämtliche Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind.

Ausnahmsweise zulässig ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m pro Wohngebäude, wenn diese als Feuerwehrebewegungsfläche erforderlich ist.

## **6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)

- 7.1 Dachgauben, Loggien und Balkone im Dachgeschoss sind nicht zulässig.
- 7.2 Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind ausschließlich für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen.
- 7.3 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firshöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich vorzunehmen.
- 7.4 In den Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind folgende Fassadenmaterialien nicht zulässig:
- Kunststoffe in Form von flächigen Fassadenbekleidungen
  - Naturstein- und Holzimitate
  - aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen

Fassadenelemente zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- 7.5 Geneigte Dächer sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit oder rotbraun einzudecken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dacheindeckungen, Dachelemente oder Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 7.6 Zu allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen oder Zäunen, die zur Grundstücksaußenseite durch eine Hecke verdeckt werden, zulässig. Die Zäune sind nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig (wie beispielsweise Maschendraht oder Stabgitter). Für die Hecken dürfen ausschließlich die heimischen Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche darf die Einfriedung nur für die

maximal zulässigen Zufahrten unterbrochen werden.

- 7.7 Die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen) sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

## **B HINWEISE**

### **1. Bodendenkmalpflege**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Roetgen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

### **2. Kampfmittelräumung**

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **3. Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.