

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO
1.1.1 Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, und GE6 gem. § 8 Abs. 1 BauNVO.
1.1.2 In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4, GE5 und GE6 sind zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
1.1.3 In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4, GE5 und GE6 sind ausnahmsweise zulässig:
Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.1.4 In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4, GE5 und GE6 sind nicht zulässig:
Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, Vergnügungsläden.

- 1.1.5 Verkaufsflächen von in den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4, GE5 und GE6 zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
1.1.6 Innerhalb des Gewerbegebiets GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserrass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Innerhalb des Gewerbegebiets GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausschließlich ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

- 1.1.7 Innerhalb des Gewerbegebiets GE2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserrass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Innerhalb des Gewerbegebiets GE2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausschließlich ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

- 1.1.8 Innerhalb der Gewerbegebiete GE3, GE4, GE5 und GE6 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhang 1 des Abstandserrass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Innerhalb der Gewerbegebiete GE3, GE4, GE5 und GE6 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausschließlich ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen.
1.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m

- 1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.3.1 Die bestehenden Gehölze und Biotope sind zu erhalten. Die derzeit als Weide genutzten Flächen sind in eine Wiesennutzung mit einschüriger Mahd zu überführen. Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln und Stickstoff-Düngern ist auszuschließen. Hinweise zu Pflege und Erhalt der Fläche sind dem Landschaftspflegeischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan unter Maßnahme M5 zu entnehmen und zwingend zu beachten.

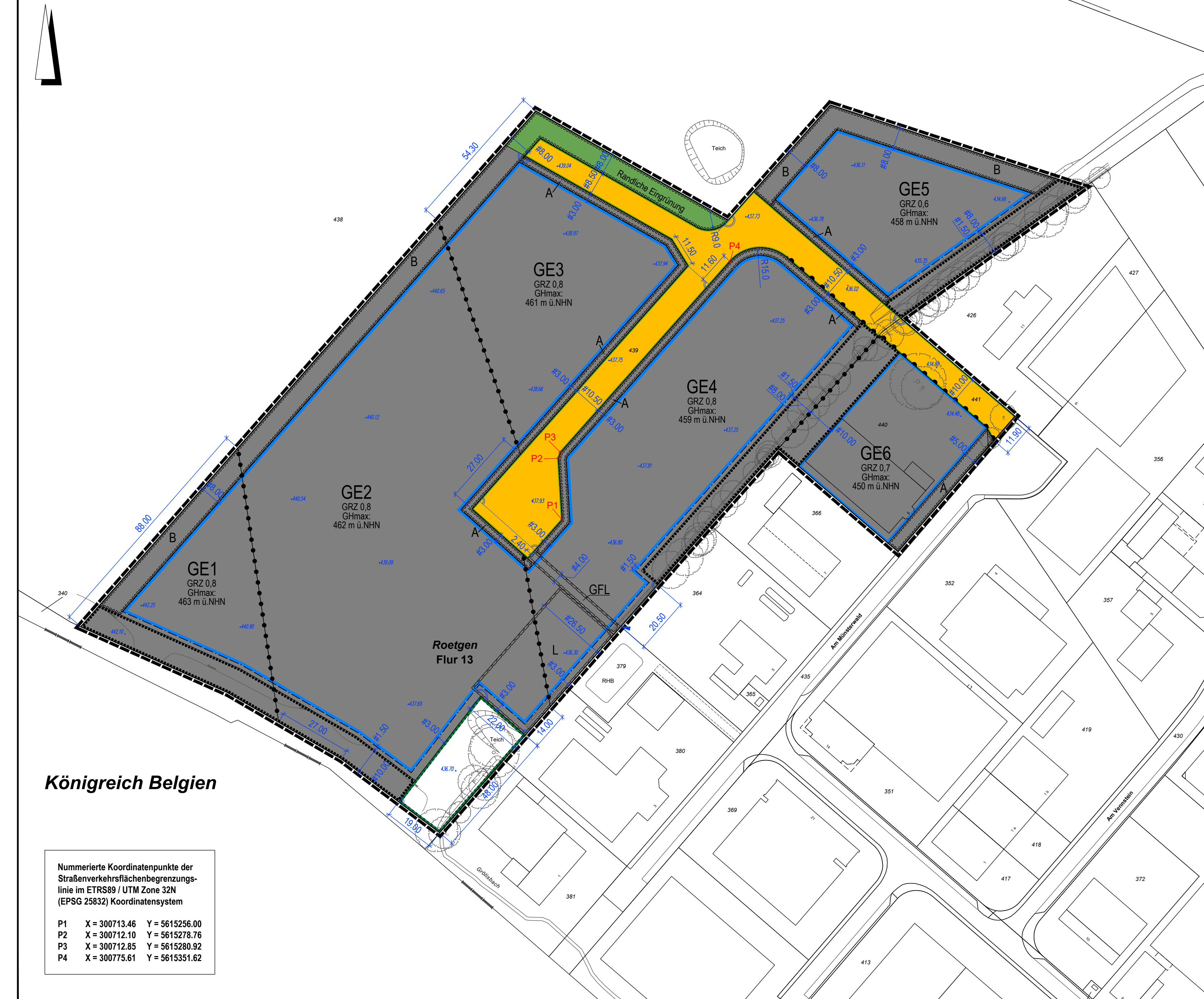
- 1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 1.4.1 Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger belastet. Im Falle einer Überbauung ist eine lichte Höhe von 3,0 m sicherzustellen.
1.4.2 Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

- 1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- 1.5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A ist eine Baumreihe, alle 10 m ein Hochstamm (vgl. Pflanzliste, Gehölze 2. Ordnung) anzulegen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung A dürfen je Baugrundstück für maximal zwei Zufahrten auf einer Breite von insgesamt 2/3 der Länge der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche unterbrochen werden. Die Flächen sind extensiv zu begrünen. Eine Ansaat hat unter Verwendung arten- und blütenreicher Saatkulturen (z.B. RSM 8 i.o.a., regionale Saatkulturmischung) zu erfolgen. Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln und Stickstoff-Düngern ist auszuschließen. Pflegemaßnahmen sind mit maximal dreischüriger Mahd durchzuführen.

- 1.5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B ist ein 5 m breiter, geschlossener Gehölzstreifen anzupflanzen. Innerhalb des Gehölzstreifens ist eine Baumreihe, alle 10 m ein Hochstamm (vgl. Pflanzliste, Gehölze 1. Ordnung) anzulegen. Die sonstige Fläche des Gehölzstreifens ist mit Gehölzen (vgl. Pflanzliste, Gehölze 3. Ordnung, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die innerhalb der Fläche B gelegene Entwässerungsmulde ist zu begrünen. Eine Ansaat hat unter Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut mit einem Wildkräuteranteil von mindestens 30% Trockenmasse stattzufinden (etwa Mischung „Fettwiese“ von Saaten-Zeller oder vergleichbar).



Königreich Belgien

Table with 2 columns: Point (P1-P4) and Coordinates (X, Y). P1: 300713.46, 5615258.00; P2: 300712.10, 5615278.76; P3: 300712.85, 5615280.92; P4: 300775.61, 5615331.62

Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln oder Stickstoff-Düngern ist auszuschließen. Pflegemaßnahmen sind extensiv mit maximal zweischüriger Mahd durchzuführen. Hinweise zu Ansaat, Pflege und Erhalt der Fläche sind dem Landschaftspflegeischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan unter Maßnahme M1 zu entnehmen und zwingend zu beachten.

- Fichtenforst Rott, Gemarkung Rott, Flurstücke 906, 907, 910 und 911 zugeordnet.
399.999 Wertpunkte werden über die Ökotonen Stolberg-Hürbachsberg und Holzmußheim der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgefallen. Die Wertpunkte werden wie folgt zugeordnet:

Table with 4 columns: Maßnahme, Beschreibung, Lage, Wertpunkte. Includes 'Ökotoon Stolberg-Hürbachsberg' and 'Ökotoon Holzmußheim' with their respective descriptions and values.

3.2 Störfällebetriebe
Für Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, sind im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.
3.3 Artenschutz
Eine Baufeldfreimachung und Vegetationsbeseitigung ist nur im Zeitraum zwischen 1. November und 1. März jeden Jahres zulässig. Während der Bauphase sind die Baufelder durch Amphibienenschutzzäune zu sichern. Die Installation des Zaunes hat im Winter (bis Ende Februar jeden Jahres) vor Beginn der Wanderungsphase stattzufinden. Nächtliche Beleuchtungen sind sowohl im Betrieb als auch in der Bauphase auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Insbesondere ist ein Abstrahlen in die freie Atmosphäre, in die Bereiche der Baumhecken und der Quelle, sowie über die Grenzen des Plangebiets hinausreichend zu unterlassen. Außen- und Straßenraumbeleuchtungen sind nach unten auszurichten. Lichtquellen sollten

eine Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin (warmweiß) einhalten. Es ist von Fensterflächen mit stark reflektierender Wirkung sowie großen Eckfensterflächen abzuhehen. Fenster mit einer Größe von mehr als 15 m² sind etwa durch spezielle Folien oder Gravuren vor Vogelschlag zu schützen.

3.4 Schutz der Gehölze in der Bauphase
In der Bauphase sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind die randlichen Gehölze durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Im Wurzelbereich soll kein Auf- oder Abtrag von Boden oder anderem Material erfolgen.

3.5 Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 9039-0 /Fax: 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert in der erhaltenen Form abzuwarten.

3.6 Kampfmittel
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.7 Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollten Baustelleneinrichtungen auf die Bereiche der geplanten Stellplatzflächen beschränkt werden. Eine Inanspruchnahme auch künftig unverseilter Flächen ist auszuschließen.

Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen. Bei Eingriffen in den Bereichen, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang mit dem Oberboden gem. DIN 18300 erfolgen: zu Beginn der Bauphase ist der Oberboden abzuschleifen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Vor Beginn der Bauphase ist ein bodenkundliches Konzept nach DIN 19639 zu den Erschließungsmaßnahmen und zum Umgang mit den auch künftig unverseigten 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.

3.8 Baugrund
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 'Gemeinde Roetgen, Gemarkung Roetgen; 2 / R' zuzurechnen. Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3.9 Nachbarschaftsgesetz NRW
Die Maßgaben der §§ 41-43 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachBGN NRW) hinsichtlich der Mindestabstände von Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

3.10 Brandschutz
Bei der Planung baulicher Anlagen sind die Anforderungen an den Brandschutz zu berücksichtigen. Mit Stand September 2021 kann durch die Freiwillige Feuerwehr Roetgen lediglich eine Anleiterbarkeit bis zu einer Höhe von 18 m sichergestellt werden.

3.11 Einsatz erneuerbarer Energien
Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind bevorzugt einzusetzen, auf Öl und Gas als Energieträger soll möglichst verzichtet werden. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen zur Wärmeerzeugung und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden.

3.12 Dachbegrünungen
Es wird empfohlen, in den Gewerbegebieten - soweit statisch umsetzbar - Dachflächen der Gebäude und Gebäudeteile mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der zu begründende Dachflächenanteil soll mindestens 80 vom Hundert (v. H.) betragen. Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit Grünflächen ist möglich.

3.13 Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Anbindung des Entwässerungsgrabens innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B an das Gewässer außerhalb des Plangebiets ist eine

Planzeichenerklärung
1. Art der baulichen Nutzung: GE1 Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung: z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl; GHmax: 458 m u.NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze
4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen: private Grünfläche Zweckbestimmung: Randliche Eingrünung
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen: GFL, L, Grenzlinie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
Gemeindeordnung (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 36 vom ... ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Rat der Gemeinde Roetgen gefasst worden. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht.
Roetgen, den ...
Der Bürgermeister
Klauss Siegel
Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Roetgen, den ...
Der Bürgermeister
Klauss Siegel
Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 36 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Roetgen, den ...
Der Bürgermeister
Klauss Siegel
Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am ... den Bebauungsplanes Nr. 36 als Satzung beschlossen.
Roetgen, den ...
Der Bürgermeister
Klauss Siegel
Der Bebauungsplanes Nr. 36 wurde mit Bekanntmachung vom ... rechtskräftig.
Roetgen, den ...
Der Bürgermeister
Klauss Siegel

GEMEINDE ROETGEN
Bebauungsplan Nr. 36
'Gewerbegebiet Am Vennstein'
Gemarkung Roetgen Flur 13
M. 1 : 1.000 Stand: 10.11.2021
Übersichtskarte M. 1 : 10.000
BK AACHEN NOKY & SIMON, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen