



### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

**Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen

    - nicht störende Handwerksbetriebe und
    - Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

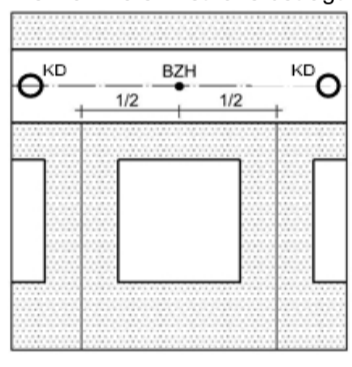
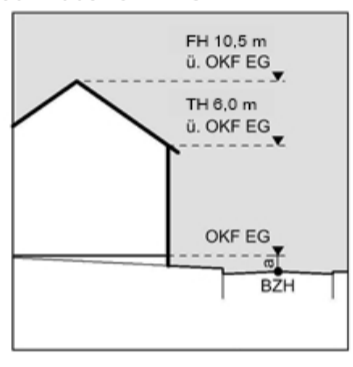
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen

nicht zulässig sind.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

**Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

    - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt. Bezugshöhe (BZH) der Höhenfestsetzungen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die mittig vor dem Grundstück liegende Schwerzfelder Straße. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckel-höhen (KD) zu ermitteln. Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. (Siehe Abb. 1 und 2)
    - Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. (Siehe Abb. 2)
    - Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m über OKF EG.  
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m über OKF EG.

Abb. 1  Abb. 2 
- Höhen der Geländeoberflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche den baulichen Anlagen, der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt maximal 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.
  - Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
 

Auf den mit 'Vorgarten' gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Standorte für Abfallbehälter sind zulässig, wenn sie eingegrünt oder eingehaust werden.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)
 

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten möglich.
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

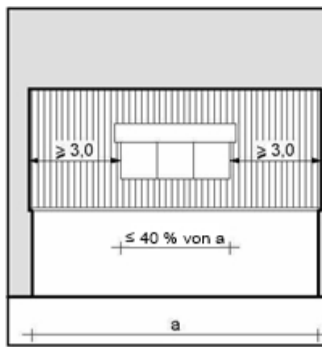
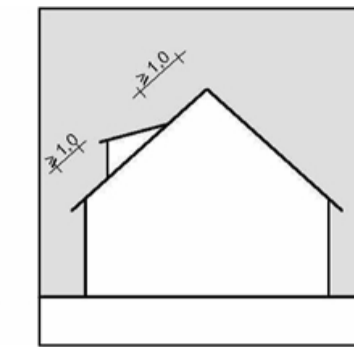
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Innerhalb der Flächen dürfen maximal 30 cm tiefe Mulden zur Regenrückhaltung und entsprechende technische Anlagen vorgesehen werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 3 Stück gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind einreihige Heckentpflanzungen, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind dreireihige Heckentpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 

Im Kronenraumbereich von Bäumen, die innerhalb der Flurstücke der Gemeinde Roetgen stehen und das Allgemeine Wohngebiet überragen, sind Oberflächenbefestigungen innerhalb der privaten Fläche wasserdurchlässig auszuführen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Innerhalb der mit GFL gekennzeichneten Fläche wird dem Besitzer des südwestlichen Teilgebietes ein Leitungsrecht eingeräumt, um das Niederschlagswasser in den nordöstlich angrenzenden Graben einleiten zu können.
- B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)
- Dachgestaltung**
    - Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
    - Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Dachneigung von 0 - 45° zulässig.
- D PFLANZLISTE**
- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| Acer campestre     | Feldahorn |
| Cornus sanguinea   | Hortensie |
| Corylus avellana   | Hasel     |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche  |
| Crataegus monogyna | Weißdorn  |
- Pflanzqualität:  
Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 - 80 cm

- Für geneigte Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahm festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
  - Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind ebenfalls unzulässig.
  - Dachaufbauten**
    - Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 40% der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. (Siehe Abb. 3)
    - Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten mindestens 3,00 m und von der Trauf- und Firstlinie mindestens 1,00 m Abstand einhalten. (Siehe Abb. 3 und 4)
    - Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind generell zulässig.

Abb. 3  Abb. 4 
- Gestaltung der Freiflächen**
  - Unbebaute Grundstücksflächen**

Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 60 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Steinschüttungen und sonstige wassergebundene Decken sind nur im Bereich von Zufahrten oder Stellplätzen zulässig.
  - Einfriedungen**

Parallel zu den Heckenpflanzungen gemäß A 7. dürfen transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80% errichtet werden, die die Endhöhe der Hecken nicht überragen dürfen. Einfriedungen zwischen dem Vorgartenbereich und der Schwerzfelder Straße sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken dürfen mit transparenten Zäunen gemäß Absatz 1 kombiniert werden.
  - Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern, zum Ausgleich von Geländehöhenunterschieden innerhalb der Grundstücke oder zwischen den Grundstücken, dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Anstelle von Stützmauern sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:3 zulässig.
- Abfallbehälter**

Abfallbehälter innerhalb der Vorgartenbereiche sind derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind. Alternativ sind die Abfallbehälter einzuhäusen.
- C HINWEISE**
- Kampfmittelbeseitigung**

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs. Daher ist eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, wird eine Sicherheitsdeklon empfohlen.
  - Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006.
  - Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - Hausdrainagen**

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.
  - Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das Niederschlagswasser ist gemäß Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Achten und Jansen, Aachen, November 2021, mit einer Drosselwasserabflussspende von 10 l/(s\*ha) in den Wegetseitengraben des nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweges einzuleiten. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ausgeschlossen.
  - Thermische Anlagen**

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
  - Baugrund**

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant werden.
  - Waldabstand**

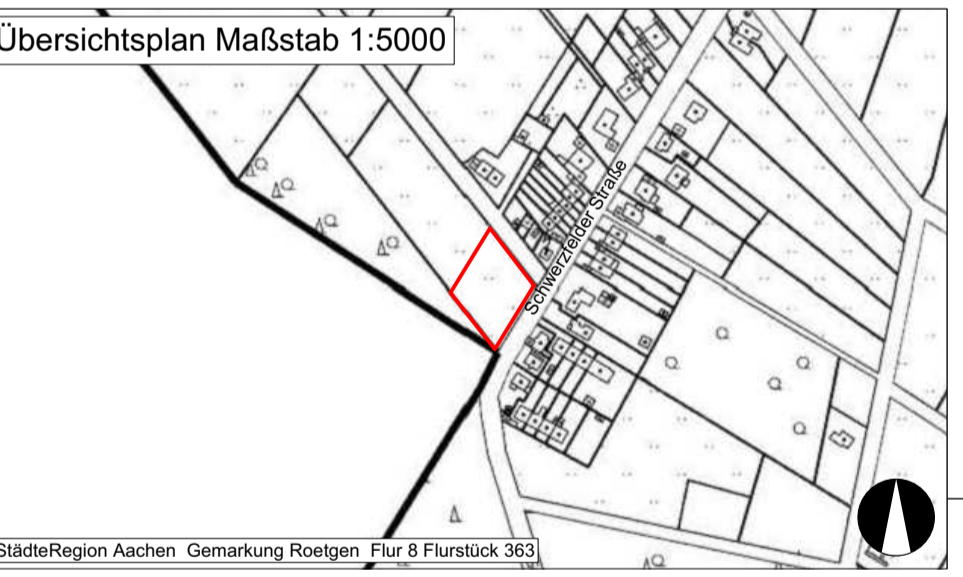
Für die südwestlich gelegene überbaubare Fläche, die in einem geringeren Abstand als 35,00 m vom angrenzenden Waldrand liegt, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht der zukünftigen Grundstückseigentümer bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung regelt, die vom Wald ausgehend entstehen können. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzicht- und Haftungsfreistellungserklärung des zukünftigen Grundstückseigentümers grundbuchrechtlich geregelt.
  - Beleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass für Außenbeleuchtungen die Verwendung von für nachaktive Tiere unauffälligen (auch Insekten schonenden), umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich vorzuziehen sind. Lichtquellen sollen im Außenbereich zudem generell nach oben hin abgeschirmt werden. Außerdem kann die Störwirkung von Licht durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemindert werden. Insbesondere soll keine Beleuchtung in Richtung des Waldrandes erfolgen, um hier vorkommende Arten zu schützen.
  - Militärisches Fluggebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Vereinzelt ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

### Planzeichenerklärung:

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>2 Wo</b>	max. zulässige Zahl der Wohnungen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 der BauNVO)	
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
OKF EG +0,5	max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Metern über Bezugspunkt
TH 6,00	max. Höhe der Traufe in Metern über OKF EG
FH 10,50	max. Höhe des Firstes in Metern über OKF EG
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22, 23 der BauNVO)	
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Einfahrtbereich
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Private Grünflächen
<b>Maßnahmen und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Vorgartenbereich innerhalb des WA
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Fläche für die Regenrückhaltung
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>A / B</b>	Kennbuchstaben gemäß textlicher Festsetzungen A 7.
<b>SD</b>	zulässige Dachform Satteldach
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
<b>Ga</b>	Fläche, die mit einem Leitungsrecht belastet wird (siehe textl. Festsetzungen A 10.)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Firstlinie
	Vorschlag Parzellierung
<b>Bestand</b>	
	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenzen Bestand
	Flurstücksnummern
	Geländehöhen (Höhe ü. NHN)



<p>Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Roetgen, den .....</p> <p>_____</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	<p>Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Roetgen, den .....</p> <p>_____</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Roetgen, den .....</p> <p>_____</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Roetgen, den .....</p> <p>_____</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>
<p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).</p> <p>....., den .....</p> <p>_____</p> <p>Öffntl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p><b>Planverfasser</b> Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro RaumPlan, Aachen.</p> <p>Aachen, den .....</p> <p>_____</p> <p>Planer</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN:</b></p> <p><b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)</p> <p><b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</p> <p><b>Planzeichenverordnung</b> (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</p> <p><b>Bauordnung</b> für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).</p> <p><b>Gemeindeordnung</b> für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490)</p>	



## GEMEINDE ROETGEN

### Bebauungsplan Nr. 9

# - 10. Änderung -

Maßstab 1:500

**5. August 2022**

**RAUMPLAN AACHEN**