

# **Bebauungsplan Vettweiß „Ve-18“ (Tankstelle) im Bereich der Verbrauchermärkte, in der Ortschaft Vettweiß**

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Mischgebiet – MI – (§ 6 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.0 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

### **4.0 Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Für die Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) wird festgesetzt:

Die Flächengröße beträgt 1.136 qm bei einer Länge von 142 Metern und einer Breite von 8 Metern.

1. Die Pflanzung ist in acht Reihen auszubringen mit einem Abstand von 0,5 Meter zu den Rändern. Der Reihenabstand beträgt einen Meter. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt ebenfalls einen Meter.
2. Die ersten und letzten zwei Reihen bestehen zur Herstellung eines gestuften Bestandes ausschließlich aus Sträuchern der Pflanzliste 1. Hierzu werden 568 Gehölze verwendet.
3. Die dritte bis sechste Pflanzreihe besteht zu 80 % (= 454 Stück) aus Sträuchern der Pflanzliste 1 und zu 20 % (= 114 Stück) aus Bäumen der Pflanzliste 2. Die Bäume sind gleichmäßig (jedes 5. Gehölz) in die Pflanzung einzubringen.
4. Bei den Strauchpflanzungen zu verwenden sind leichte Sträucher 60-100 cm oder vergleichbare Forstware.
5. Bei den Baumpflanzungen zu verwenden sind Heister 200-250 cm oder vergleichbare Hochstammware.
6. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppen beträgt 1 x 1 Meter. Die

Flächen zwischen den Sträuchern und Bäumen sind in den ersten beiden Jahren zweimal jährlich freizuschneiden und ansonsten und danach der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

- Die Sträucher sind in den ersten beiden Jahren mit einem Schutzanstrich und Bäume mit einer Schutzmanschette zu versehen. Es wird empfohlen, den Pflanzbestand in den ersten Jahren effektiv einzuzäunen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

#### **Pflanzliste 1 – Sträucher**

Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wildrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus

#### **Pflanzliste 2 – Bäume**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia

### **5.0 Kompensationsmaßnahmen**

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 17.574 Punkten, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist. Hierzu stehen Ökokontoflächen der Gemeinde Vettweiß in der Gemarkung Ginnick, Flur 7, Flurstück 13, 14 und 103 zur Verfügung. Die Flächen liegen im Ginnicker Bruch und stellen ehemalige Ackerflächen dar, die nunmehr der natürlichen Sukzession überlassen werden. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung von 3 Punkten pro Quadratmeter, was beim notwendigen Kompensationsbedarf einer Fläche von 5.945 qm entspricht. Die 17.836 Punkte sind aus dem beim Kreis Düren geführten Ökokonto der Gemeinde Vettweiß auszubuchen.

### **6.0 Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt:**

- Als grundlegende Minderungsmaßnahme ist § 202 BauGB zu beachten: *„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“*
- Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden muss auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915) erfolgen. Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfällen auf den Bodendepots sind nicht zulässig und zu vermeiden.
- Eine gute Entwässerung von evtl. anfallenden Bodendepots ist zu gewährleisten, z.B. durch steile Trapezform mit Neigung von mindestens 4 %.
- Die Schütthöhe für das Oberbodendepot darf maximal 2 Meter betragen (DIN 19731). Das Unterbodendepot darf eine maximale Schütthöhe von 4 Metern haben.

- Die Depots sollten möglichst nicht befahren werden, v.a. nicht mit Radfahrzeugen.
- Sofortige Begrünung des zwischengelagerten Oberbodenmaterials. Günstig sind tiefwurzelnde, winterharte und stark wasserzehrende Pflanzen wie z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupinie oder Ölrettich (vgl. DIN 19731).
- Überschüssiger Boden ist so zeitnah wie möglich vollständig von der Lagerfläche zu entfernen und abzufahren.

## **B. HINWEISE**

### **1.0 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.; 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

### **2.0 Erdbebenzonen**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### **3.0 Kampfmittel**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

### **4.0 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Proserpina-Elisabeth“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Proserpina-Elisabeth“ ist die Juntersdorf GmbH i. L, Astreastraße 6 in 53909 Zülpich.

### **5.0 Grundwasser**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch

bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### **6.0 Baugrundverhältnisse:**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### **7.0 Altablagerungen**

*Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb einer großflächigen Altablagerung, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können. Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden Bauschutt, Aschen und Schlackenanteile enthalten und dadurch erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen kann. Im Einzelfall muss auch mit Verfüllungen durch Abfall gerechnet werden.*

*Hierdurch können sich erhöhte Anforderungen an die Entsorgung von Aushubmaterialien bei Baumaßnahmen ergeben.*

*Genauere Kenntnisse hinsichtlich Zusammensetzung und Toxizität der verfüllten Materialien liegen nicht vor.*

#### **8.0 Richtfunkstrecken**

*Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung. Diese tangiert die nordwestliche Ecke des Plangebietes.*

*In Zuge der Baumaßnahmen ist die Positionierung der Baukräne mit der Telefónica Germany GmbH & Co.OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg abzustimmen.*

**(Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung kursiv dargestellt und grau hinterlegt)**