

Bebauungsplan Vettweiß „Ve-17“ in der Ortschaft Vettweiß im Bereich der Kettenheimer Straße

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet (GE) allgemein

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.2 Das Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Rund-
erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-
schutz (V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007) – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewer-
begebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den
Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – gegliedert.

1.2.1 Im Baufeld **BF 1** und **BF 6** sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen
Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. der Abstandsliste zum Abstands-
erlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 bis 221) der Abstands-
liste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem
Emissionsgrad sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn deren
Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere
Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umweltein-
wirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbe-
dürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten der Bauherren zu erbringen.

1.2.2 Im Baufeld **BF 2** und **BF 5** sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen
Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. der Abstandsliste zum Abstands-
erlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 bis 199) der Abstands-
liste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem
Emissionsgrad sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn deren
Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere
Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umweltein-
wirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbe-
dürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten der Bauherren zu erbringen.

1.2.3 Im Baufeld **BF 3** sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewer-
bebetriebe der Abstandsklassen I bis V gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass
vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 bis 160) der Abstandsliste
zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem
Emissionsgrad sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn deren
Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere

Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten der Bauherren zu erbringen.

- 1.2.4 Im Baufeld **BF 4** sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 37 bis 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten der Bauherren zu erbringen.

- 1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätte und Betriebe ähnlicher Art, insbesondere Bordelle, Betriebe mit sexuellem Charakter, Wohnungsprostitution, Swingerclubs, Nachtbars, Spielhallen und Wettbüros), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.

- 1.2.8 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" und „Vergnügungsstätten") nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3 Wohnungen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der ausgebauten Straßen (Kettenheimer Straße und Im Gastesfeld).

- 2.2 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden (z.B. Außenschächte, Schornsteine), wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

Die über das Gebiet verlaufende Richtfunktrasse ist zu beachten. Vgl. Hinweise Punkt 9.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, soweit sie nicht zwingend als Zu- und Abfahrt genutzt werden, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO / § 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 In den Gewerbegebieten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

6.0 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Baum- und Strauchgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Begrünung dieser Pflanzstreifen kann aus Stauden, bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen bestehen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - die parallel zur *Kettenheimer Straße* und zur Straße *Im Gastesfeld* verlaufen - können für Zu- und Ausfahrten je Grundstück bis zu einer Breite von 8,0 m unterbrochen werden.

6.4 Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 117.204 Punkten, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist. Hierzu stehen z.T. 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 gemäß der Abstimmung zwischen der Biologischen Station und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren bewirtschaftet werden. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung von 3 Punkten pro Quadratmeter. Bei einer noch im Ökokonto zur Verfügung stehenden Fläche von 13.838 qm können 41.514 Ökopunkte erzielt werden. Es verbleibt dann immer noch ein Defizit von 75.690 Punkten.

Zum Ausgleich des Defizits ist eine bestehende Ackerfläche in der Gemarkung Froitzheim, Flur 79, Flurstück 37 (ehem. Gemarkung Vettweiß, Flur 11, Flurstück 174) in eine extensiv genutzte Grünlandfläche umzuwandeln.

Vom sehr großen Flurstück ist die walddnahe östliche Teilfläche am Nickelsgraben heranzuziehen.

Für die Fläche gelten folgende Festsetzungen:

- Aussaat mit einer geeigneten Saatgutmischung (z.B. die Naturschutzmischung N1 des LANUV NRW).
- Bei der Aussaat sind 10 Fehlstellen innerhalb der Fläche mit einer Größe von ca. 5 x 5 Meter (je nach Saatmaschine) einzurichten, in der das im Boden befindliche Saatgut auskeimen kann.
- Rundum (mindestens aber zur angrenzenden Ackerfläche hin) Abgrenzung der Fläche mittels Weidezaun (dreizügiger Stacheldraht).
- Die Fläche darf alljährlich erstmalig ab dem 15.07. eines Jahres gemäht werden. Ein zweiter Schnitt im verbleibenden Restjahr ist zulässig. Es ist ganzjährig weder eine Düngung, noch eine Behandlung mit Bioziden erlaubt.

Die notwendige Flächengröße ergibt sich aus der Aufwertung der Ackerfläche (HA 0) mit 2 Punkten zu einer extensiven Wiese (EA3, veg1) mit 5 Punkten. Die Aufwertung beträgt somit 3 Punkte. Bei einem zu kompensierenden Defizit von 75.690 Punkten ergibt sich eine Flächengröße von 25.230 qm.

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 Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

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 Braunkohlentagebau 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 Militärischer Flugplatz Nörvenich

Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Sollten im GE-Gebiet bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – vor Erteilung einer Baugenehmigung - zu beteiligen.

8.0 Elektrofreileitung 35 KV

Im Verlauf der 35 KV-Freileitung, welche im Wesentlichen über das Flurstück 51, Gemarkung Vettweiß, Flur 4 verläuft ist jeweils an den äußeren Leiter angrenzend, ein Streifen von 5 m von Bebauung freizuhalten. Alternativ sind Räume zulässig, die nur „zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen“ bestimmt sind.

Nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist. Hierzu zählen beispielsweise Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen.

9.0 Richtfunk

Das Plangebiet wird im Südosten von einer Richtfunkverbindung (Mobilfunk) gekreuzt. Bei der Realisierung von Bebauung ist die Richtfunkverbindung zu beachten; die maximale Höhe von Bebauung und Nebenanlagen darf daher in diesem Bereich 10 m über Grund nicht überschreiten.

Bei der Planung und Positionierung von Baukränen ist der Richtfunkbetreiber zu beteiligen.

10.0 Altablagerungen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer großflächigen Altablagerung, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschutttablagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können.

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

Gegebenenfalls notwendige Untersuchungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen.