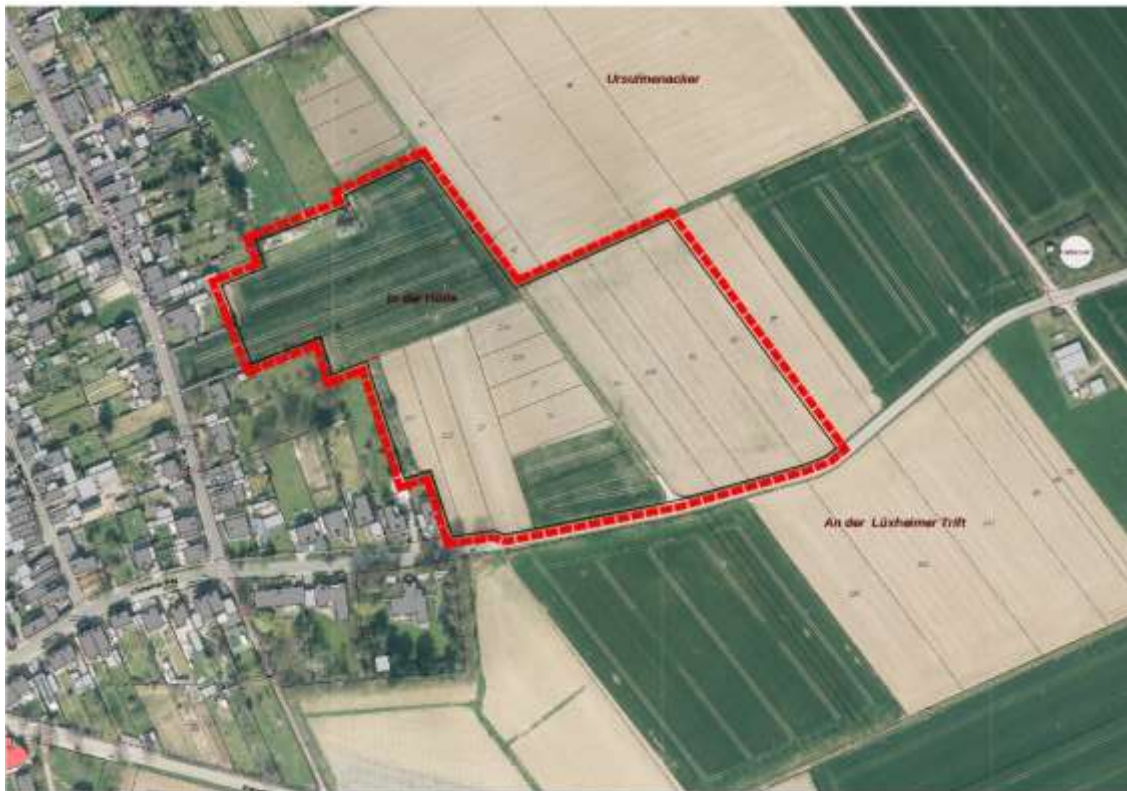


Gemeinde Vettweiß Bebauungsplan Kelz Ke-03 „Lüxheimer Weg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Luftbild © Land NRW (2018)

Stand: April 2019

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl zulässigen der Vollgeschosse
- die maximale Gebäudehöhe (Gh)– teilweise –

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen (Gh) bestimmt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der Attikahöhe.

3. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO / § 23 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei unabhängige anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.

4. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4.2 Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden.

5. Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB

Die bauliche Nutzung im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes (Gemarkung Kelz, Flur 4, Nr. 216 und 222) ist nach § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt sind.

Einzelheiten sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Vettweiß und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn, Endenicher Str. 133, abzustimmen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 M 1 Anlage von Gehölzpflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M 1) sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe der Pflanzenliste I zu bepflanzen.

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

In den zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 14 Bäumen entsprechend der Pflanzenliste II anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein 50%iger Anteil an Sorten lebensraumtypischer Arten darf nicht unterschritten werden. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer oder Natursteinfindlinge zu erfolgen. Das Wurzelvolumen ist mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde auszubilden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar erfolgen. Nach der Räumung sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen, um eine Wiederansiedlung planungsrelevanter Arten zu verhindern.

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

7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Eingriffsdefizit von 26.048 Ökopunkten ist extern auszugleichen.

Die Kompensation erfolgt durch eine Maßnahmenkombination aus einer extensiven Bewirtschaftung eines Getreideackers, der zugleich als CEF-Maßnahme für die Feldlerche fungiert, und der Anlage einer Streuobstwiese.

Auf einer 1 ha großen Ackerfläche (Gemarkung Kelz, Flur 4, Flurstück 64) ist ein doppelter Sattreihenabstand im Winter- und Sommergetreide anzulegen.

(vgl. Text: CEF-Maßnahmenplanung für die Feldlerche (ALAUDA ARVENSIS), Ginster – Landschaft + Umwelt, Meckenheim).

Auf einer rund 1.500 m² großen Fläche in der Gemarkung Jakobwüllesheim, Flur 1, Flurstück Nr. 5 ist zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine Streuobstwiese vorzunehmen.

Die Artenauswahl orientiert sich an den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Pflanzabstände betragen bei Zwetschge, Sauerkirsche und Wildobst mindestens 8 Meter. Äpfel, Birnen und Walnüsse müssen 15-20 Meter vom nächsten Baum entfernt gepflanzt werden. Der Abstand zu Fahrbahnrändern muss mindestens 3 m betragen (vgl. Text: Anlage einer Streuobstwiese zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Ginster – Landschaft + Umwelt, Meckenheim).

B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NW

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° zulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

1.2 Als Dacheindeckungen sind zulässig:

Alle Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- RAL 7009-7022, 7024, 7036, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)

Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Außerdem sind Dacheindeckungen aus Zinkblech, Aluminium oder Kupfer sowie begrünte Dächer zulässig.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

1.4 Die Dächer von aneinander gebauten Gebäuden (Doppel- oder Reihenhäuser) sind mit der gleichen Dachneigung auszubilden.

1.5 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite (Traufe) beträgt.

2.0 Einfriedungen

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Einfriedung von Vorgärten auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und zwar mit Hecken, Holzzäunen, Metall-Stab- oder Gitterkonstruktionen.

Andere Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäune oder Formsteinmauern) bis zur selben Höhe sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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 LVR- 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.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

4.0 Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf, d.h. weniger als ca. 2 m unter Geländeoberkante.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

5.0 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 Bodenverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist gemäß der Talauenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5304, als Talau ausgewiesen. In den anstehenden Aueböden können örtliche Torfe und humose Schichten eingelagert sein.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

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 Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 264 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Vettweiß bzw. des Vorhabenträgers.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 264 wird hingewiesen.

8.0 DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Vettweiß, Geronstraße 14, 52391 Vettweiß, Dezernat II während der Öffnungszeiten eingesehen und die DIN-Normen auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

PFLANZENLISTE I: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung gemäß den Vorgaben des Kreises Düren

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:
 Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zaunrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemose</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

PFLANZENLISTE II: Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Deutscher Name

Botanischer Name

Sorten lebensraumtypischer Arten:

Feldahorn 'Elsrijk'

Acer campestre 'Elsrijk'

Feldahorn „Huibers Elegant“

Acer campestre "Huibers Elegant"

Spitzahorn

Acer platanoides

Rotdorn

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

Traubenkirsche „Albertii“

Prunus padus "Albertii"

Vogelbeere

Sorbus aucuparia

Weitere Sorten geeigneter Bäume:

Fremanii-Ahorn „Armstrong“

Acer x freemanii "Armstrong"

Französischer Ahorn

Acer monspessulanum

Pflaumendorn

Crataegus prunifolia

Zierapfel „Street Parade“

Malus "Street Parade"

Dreilappiger Apfel

Malus trilobata

Zierkirsche „Rancho“

Prunus sargentii "Rancho"