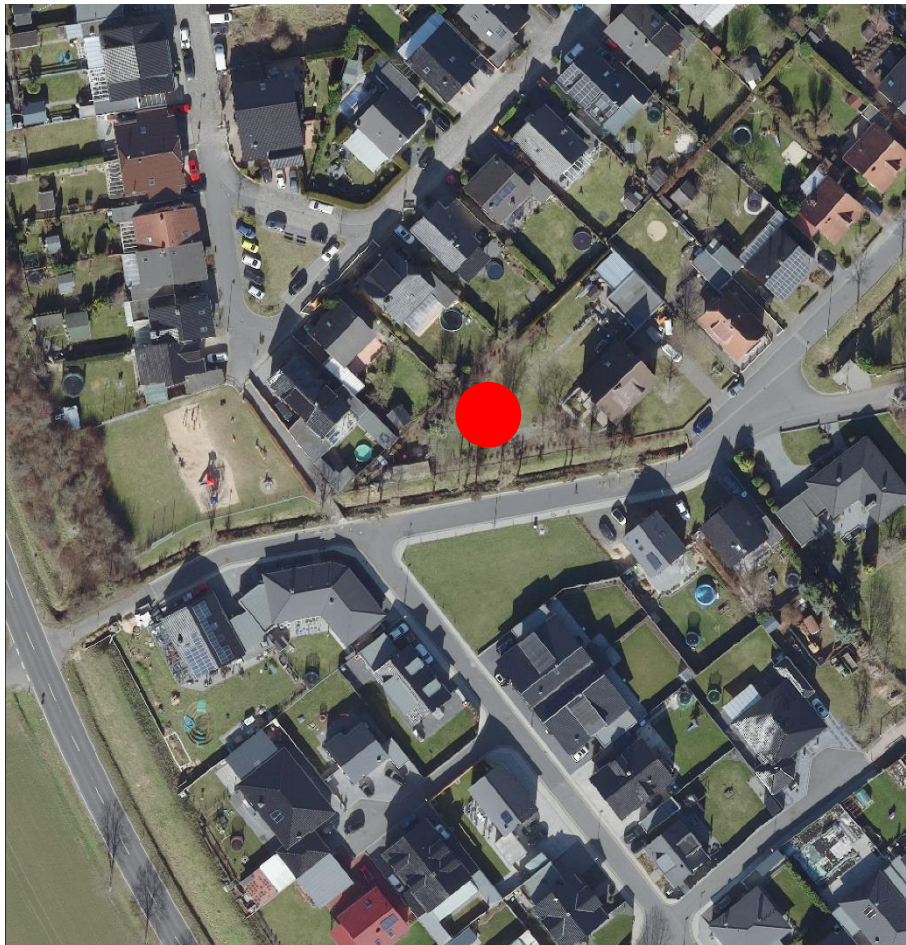


Gemeinde Vettweiß

Bebauungsplan „Ve-5“ in der Ortschaft Vettweiß, Waldweg, 3. Änderung

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss

Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage in **fett und kursiv** dargestellt

bearbeitet für die Gemeinde Vettweiß:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1	Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht zulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch Planeintrag bestimmt.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig. ***Dies gilt nicht für die 3 m Zone ab Böschungsoberkante Mersheimer Graben.***

4.0 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden oder Gehölzen).

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzanteil liegt bei mind. 30 %. Für Abgänge ist Ersatz zu pflanzen.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Erdbebenzonen

Die Gemarkung Vettweiß 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. 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.

2. 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 LVR-Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. 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. Artenschutz

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

5. Braunkohlenbergbau

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. Gewässerrandstreifen

Das o.g. Plangebiet wird von dem Gewässer Mersheimer Graben durchflossen bzw. direkt begrenzt.

Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft offenzuhalten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland bei den Ausweisungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Gemäß § 97 Abs. 4 Landeswassergesetz ist entlang des v.g. Gewässers ab der Böschungsoberkante ein 3 m breiter Streifen als Uferstreifen freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche darf eine bauliche Anlage nur zugelassen werden, wenn ein (bestehender) Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zu den baulichen Anlagen zählen auch baugenehmigungsfreie Anlagen, wie z.B. kleinere Nebengebäude, Gartenhäuser, Anschüttungen, Verwallungen, Mauern, Zäune etc.