

# GEMEINDE VETTWEISS

## Bebauungsplan Disternich „Di-3“ Am Karbuch in der Ortschaft Disternich

im Verfahren gemäß § 13b BauGB



*Luftbild mit Umgrenzung des Plangebietes © GEObasis.nrw (2020)*

### **Begründung**

**Stand: Satzungsbeschluss**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung .....	2
2.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB .....	3
2.3 Ziele der Raumordnung; Regionalplan .....	4
2.4 Flächennutzungsplan .....	5
2.5 Landschaftsplan .....	5
2.6 Verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan (BP) .....	6
<b>3. Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Erschließungs- und Bauungskonzept</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	7
5.3 Garagen und Stellplätze .....	7
5.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	8
5.5 Gestalterische Festsetzungen .....	8
5.6 Verkehrsflächen .....	8
5.7 Ver- und Entsorgung .....	8
5.8 Erneuerbare Energien .....	9
<b>6. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
6.1 Städtebauliche Auswirkungen .....	9
6.2 Umweltbelange .....	9
6.2.1 Artenschutz .....	9
6.2.2 Klimaschutz / Klimaanpassung .....	10
6.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen .....	10
<b>7. Kennzeichnungen und Hinweise</b> .....	<b>11</b>
7.1 Erdbebenzonen .....	11
7.2 Bodendenkmalpflege .....	11
7.3 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses .....	11
7.4 Kampfmittel .....	12
7.5 DIN-Normen .....	12
<b>8. Städtebauliche Kennziffern</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>12</b>

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Vettweiß ist in den letzten Jahrzehnten durch eine sehr erfolgreiche Baulandentwicklung geprägt.

Um dem nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnungsbau nachzukommen sollen daher auch in Disternich weitere Wohnbauflächen generiert werden.

Disternich liegt östlich von Vettweiß, östlich der Bundesstraße B 477. Hauptzufahrten sind die Burgstraße im Norden und der Helmesser Berg. Disternich hat rd. 672 Einwohner (30. Juni 2021).

In Disternich sind derzeit kaum verfügbare Baugrundstücke vorhanden. Das Baugebiet „Kreuzstraße“ am Sportplatz im Nordosten von Disternich ist vollständig bebaut. Demgegenüber besteht nach wie vor Bedarf nach Grundstücken, insbesondere für junge Familien aus dem Ort, der u.a. durch entsprechende Anträge an die Gemeinde dokumentiert ist.

Eine Projektentwicklungsgesellschaft aus der Region, die schon mehrere Gebiete im Gemeindegebiet erfolgreich entwickelt hat, konnte eine größere zusammenhängende Fläche am südöstlichen Ortsrand, östlich der Straße Am Karbuch und westlich der Kreuzstraße für eine bauliche Entwicklung sichern.

Die Umsetzung der formulierten, planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Disternich „Di-3“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 36 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus geschaffen werden.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der Plangeltungsbereich liegt im Südosten von Disternich. Das Areal grenzt an die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Weilerweg 26 bis 38 im Norden und der Grundstücke Am Karbuch 3 bis 17 im Westen. Im Osten wird die Projektfläche von der Kreuzstraße begrenzt. Die zur Bebauung vorgesehen Flächen umfassen die Grundstücke Gemarkung Disternich, Flur 17, Nr. 369, 70, 71, 72, 73, 74 und 75 mit einer Größe von 15.807 m<sup>2</sup> sowie die verkehrliche Anbindung ausgehend von der Kreuzstraße, Gemarkung Disternich, Flur 10 mit den Grundstücken Gemarkung Disternich, Flur 10, Nr. 150 und 151 mit 587 m<sup>2</sup> und die Anbindung an die Straße Am Karbuch, Gemarkung Disternich, Flur 17 mit einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 99 mit rd. 60 m<sup>2</sup>.

Weiterhin umfasst das Plangebiet eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung in der Gemarkung Disternich, Flur 10, Teil aus Flurstück 152 sowie die für die Zuleitung des Regenwassers erforderliche Wegparzelle 100, Gemarkung Disternich, Flur 17. Diese zusätzlich erforderlichen Flächen umfassen rd. 2.830 m<sup>2</sup>.

Der gesamte Plangeltungsbereich mit insgesamt ca. 19.284 m<sup>2</sup> ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

**Abb.1:** Plangeltungsbereich zum Bebauungsplan Disternich „Di-3“, Am Karbuch

Land NRW (2020) / Vermessungs- und Katasteramt, Kreis Düren (genordert, ohne Maßstab)

Das Gelände besteht aus Äckern, die derzeit brach liegen. Am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt der derzeitige Ortsrand von Disternich mit Wohnbebauung, östlich grenzen große offene Ackerflächen an und am Südrand liegen hinter einer kleinen Grünlandparzelle weitere Äcker und ein Gehöft.

Die Fläche ist von Norden und Westen eingefasst, öffnet sich aber nach Süden und Osten hin in die freie Landschaft. Direkt östlich liegen größere Bereiche, die als artenreiche Blühflächen genutzt werden.

## 2.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

Am 13.05.2017 ist die aktuelle Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten, welche unter anderem den bis Ende 2019 befristeten Paragraph 13b (Aufstellungsbeschluss) beinhaltet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11. 2019 durch den Gemeinderat gefasst.

Inzwischen wurde der durch die Städtebaurechtsnovelle 2017 eingeführte § 13b BauGB mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und damit der Novelle des BauGB 2021 bis zum Ablauf des 31.12.2022 verlängert, d.h. das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Bebauungspläne mit einer **Grundfläche** im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** auf Flächen im bisherigen Außenbereich begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nun im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, entsprechend der bisherigen Regelung im § 13a BauGB,

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die **Grundfläche** darf in einem § 13b-Gebiet nicht größer als 10.000 m<sup>2</sup> sein. Zur Ermittlung dieser Größe wird – analog zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB – die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 19.284 m<sup>2</sup>. Als Grundflächenzahl wird eine Maßzahl von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

#### Flächennachweis

	Fläche	Grundflächenzahl	Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO
WA 1-Gebiet	3.695 m <sup>2</sup>	0,4	1.478 m <sup>2</sup>
WA 2-Gebiet	9.990 m <sup>2</sup>	0,35	3.497 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.769 m <sup>2</sup>	nicht bewertet	
Fläche für Versickerung einschließlich Zuleitung über Wirtschaftsweg	2.830 m <sup>2</sup>	nicht bewertet	
<b>Gesamt</b>	19.284 m <sup>2</sup>		<b>4.741 m<sup>2</sup></b>

Die Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.975 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter dem im § 13b BauGB definierten Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind für den Standort somit gegeben.

- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließen sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Disternich an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten).
- Der Flächennutzungsplan stellt für die angestrebte Wohnnutzung bereits Wohnbauflächen dar.

### 2.3 Ziele der Raumordnung; Regionalplan

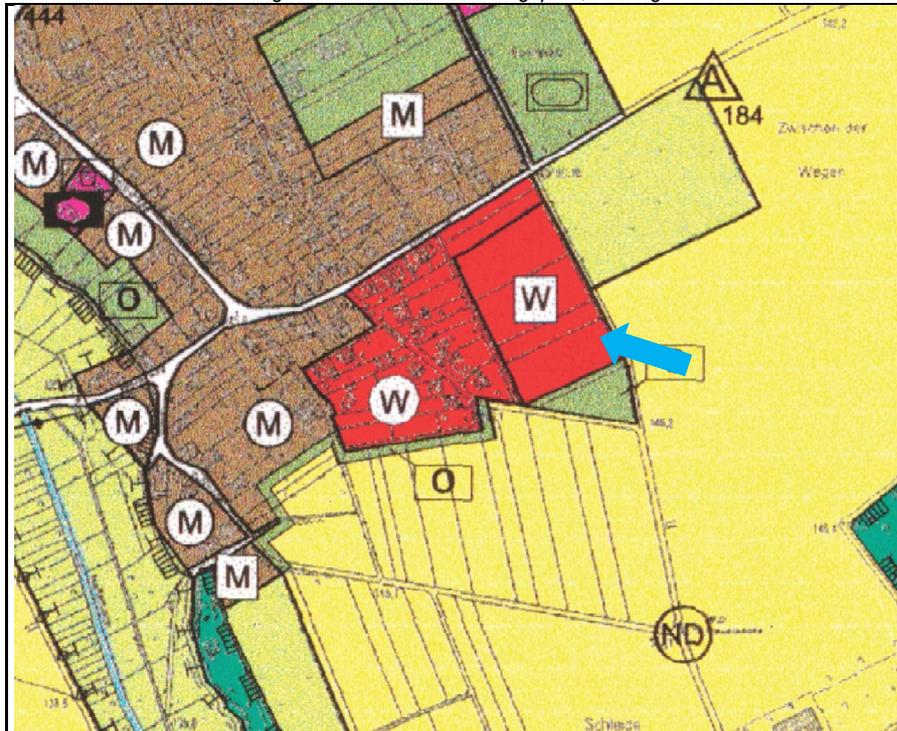
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Ort Disternich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Dies bedeutet, es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt.

Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden. Disternich hat aktuell rd. 672 Einwohner (30.06.2021).

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Bereiche, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, bereits Wohnbaufläche (W) dar. Die Fläche für die Versickerungsanlage ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

**Abb. 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortslage Disternich

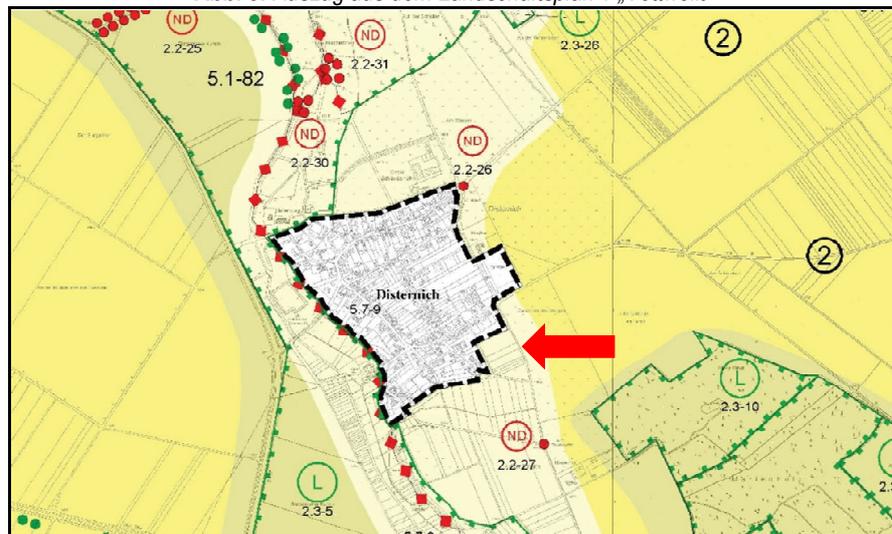


Gemeinde Vettweiß (genordet, ohne Maßstab)

## 2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren erfasst. Danach liegt das Plangebiet in keinem Schutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Marienholz“ beginnt in ca. 300m Entfernung nach Südosten und das LSG „Neffelbachtal-Großer Busch-Kirschenbusch“ beginnt westlich von Disternich. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Sievernicher Aue“ liegt ca. 2 km nach Südwesten und das NSG „Mersheimer Bruch“ 2,9 km nach Nordwesten.

**Abb. 3:** Auszug aus dem Landschaftsplan 1 „Vettweiß“



Kreis Düren (genordet, ohne Maßstab)

## 2.6 Verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan (BP)

Für das Bebauungsplangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.

## 3. Erforderlichkeit der Planung

Nach wie vor besteht in der Gemeinde Vettweiß eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere aus der jüngeren Generation. So ist es von besonderem öffentlichem Interesse, durch die Ausweisung eines attraktiven Angebotes neuer Baugrundstücke einerseits der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Der Wohnbedarf im Gemeindegebiet geht erheblich über den zur Verfügung stehenden Immobilienbestand hinaus. Zudem entsprechen die älteren Immobilien vorrangig nicht den heutigen Wohnansprüchen und insbesondere nicht den energetischen Aspekten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Wohngebiet zu schaffen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Disternich „Di-3“, Am Karbuch gefasst.

## 4. Erschließungs- und Bauungskonzept

Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung ausgehend vom Weilerweg in Verlängerung der Kreuzstraße vor. Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreuzstraße über eine nach Westen weisende Ringerschließung. Zur Straße Am Karbuch ist eine Fuß- und Radwegverbindung geplant, die auch die Entwässerung sicherstellt. Diese Anbindung dient weiterhin als Notzufahrt, sollte es im Gebiet zu Behinderungen kommen.

Im inneren Karree des Gebietes ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Zu den Gebietsrändern ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung geplant.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der ruhende Verkehr, für Besucher, wird im Bereich der Verkehrsflächen auf öffentlichen Parkplätzen untergebracht. Für jede Wohneinheit in den jeweiligen Wohngebäuden sind zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Südöstlich der geplanten Wohnbauflächen soll ein Versickerungsbecken errichtet werden. Der Zulauf erfolgt über die Wegeparzelle Gemarkung Disternich, Flur 17, Nr. 100, die Bestandteil des Plangebietes wird.

Durch die geplante Tiefe des Beckens von ca. 1,20 m ist das vorhandene Volumen mit 1.170m<sup>3</sup> wesentlich größer als das rechnerisch notwendige Volumen von 370 m<sup>3</sup> für HQ<sub>100</sub>.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden baulichen Strukturen geprägt und erweitert die bestehende Bebauung Weilerweg / Am Karbuch. Da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der

Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, hier Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Geplant ist eine eingeschossige Bebauung im Gebiet WA 2 und eine **zwingend** zweigeschossige Bebauung im Gebiet WA 1.

Zur Steuerung einer an die Topographie angepassten Höhenentwicklung werden maximale Trauf- und Firsthöhen für die Hauptgebäude festgesetzt. Zugelassen werden gemäß Planeinschrieb innerhalb der zulässigen eingeschossigen Bauweise im Gebiet WA 2 Traufhöhen von 4,5 m und Firsthöhen von 8,0 m über Planstraße. Diese Höhen begründen sich aus der geplanten Festsetzung von geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad.

In der zwingend zweigeschossigen Bauweise im Gebiet WA 1 werden nur begrünte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zugelassen. Daraus ergeben sich eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von bis zu 8,5 m.

Die zwingende Zweigeschossigkeit wird für das Karree festgesetzt, um starke Brüche mit einem Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden zu vermeiden.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. Diese können auch niedriger sein.

Für die geplante Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im Gebiet WA 2 bzw. 0,4 im Gebiet WA 1 festgesetzt.

Der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird somit nicht in Gänze in Anspruch genommen. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige 50 %-ige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt, um insbesondere die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen zu können.

Als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen von grenzständigen Garagen und Carports ist die endausgebaute Höhe der Straßenverkehrsfläche, die mittig an die Zufahrt angrenzt, heranzuziehen. Diese Regelung ist notwendig, da die Straßen im Endausbau teilweise höher als das natürliche Gelände liegen werden und Grenzgaragen damit zum Teil Abstandsflächen auslösen würden.

## **5.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Gemäß der Lage am Ortsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden für die Bauflächen, die zu den Gebietsrändern weisen nur Einzelhäuser (E) zugelassen. Im Innenbereich, dem Gebiet welches durch die Ringstraße abgrenzt wird werden Einzel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen.

Dadurch werden eine meist aufgelockerte Bebauung und eine standortentsprechende Durchgrünung durch die zukünftigen Hausgärten sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,0 m parallel zu den Verkehrsflächen und in einer Tiefe von 14,0 festgesetzt.

Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt.

## **5.3 Garagen und Stellplätze**

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig.

Pro Gebäude und für jede Wohneinheit mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze zu realisieren, um den Straßenraum möglichst, bis auf die Besucherstellplätze, freizuhalten.

#### 5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet soll nach Süden mit einer Ortsrandeingrünung in Form einer einreihigen Hecke aus heimischen Gehölzen eingefasst werden, um einen homogenen Übergang zum Landschaftsrand und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen.

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu stärken sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Schotterflächen außerhalb von Stellplätzen, Abstellplätze, Zufahrten und Zugängen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung zu vermeiden. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten und Insekten.

Daher wird festgesetzt, dass die Vorgartenflächen, die nicht als Stellplätze, Abstellplätze, Zufahrten oder Zugänge dienen, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes wird festgesetzt, dass im Straßenraum zur Gliederung der Parkplätze Laubbäume zu pflanzen sind. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

#### 5.5 Gestalterische Festsetzungen

Ziel ist dabei eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Umgebung.

Im gesamten Plangebiet werden geneigte Dächer zugelassen. Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen. Aus dem gleichen Grund werden die Farben geneigter Dacheindeckungen beschränkt.

Um eine homogene Gestaltung bei Doppelhaushälften sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe und Dachneigung einzuhalten ist.

Um ein einheitliches Bild zum öffentlichen Straßenraum zu erzielen, werden die Höhe und das Material der Einfriedungen beschränkt. Dies dient der besseren Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum.

Um Kleintieren eine Durchquerung der Grundstücke zu ermöglichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass bei der Einfriedung mit Maschendraht- oder Holzzäunen, Metallstab- oder Gitterkonstruktionen ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Boden und unterstem Zaunrand einzuhalten ist.

#### 5.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreuzstraße über eine Ringschließung. Im nördlichen und südlichen Abschnitt ist ein Querschnitt von 8,0 m geplant. In diesem Querschnitt werden Besucherstellplätze als Längsparker vorgesehen. Der westliche und östliche Abschnitt der Ringstraße ist in einem Querschnitt von 5,5 m geplant.

Zur Straße Am Karbuch ist eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Innerhalb dieser Fläche werden auch die Entwässerungsleitungen verlegt.

Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg.

#### 5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das im

Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird mittels Freigefälleleitung gesammelt und südöstlich des Gebietes, außerhalb der Bebauung, zentral versickert. Durch die geplante Tiefe des Beckens von ca. 1,20m ist das vorhandene Volumen mit 1.170m<sup>3</sup> wesentlich größer als das rechnerisch notwendige Volumen von 370m<sup>3</sup> für HQ<sub>100</sub>.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Straße Am Karbuch eingeleitet. Eine hydraulisch höhere Belastung des vorhandenen Netzes ist dabei nicht zu befürchten, da die Menge des Schmutzwassers mit weniger als 0,7 l/s zu vernachlässigen ist.

## 5.8 Erneuerbare Energien

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Erhalt von CO<sub>2</sub>-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei.

Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Vorliegend sind die Voraussetzungen für eine aktive oder passive Nutzung von Sonnenenergie sind gegeben. Es wird zudem eine Beheizung der Gebäude mit Holzpelletsheizungen oder Geothermie empfohlen. Durch den Einsatz dieser Heizmethoden lässt sich der CO<sub>2</sub> Ausstoß im Vergleich zu herkömmlichen Heizmethoden deutlich herabsetzen.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Insgesamt führt die geplante Wohnbauentwicklung in Disternich zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung des gesamten Ortsteils. Für die ortsansässige Bevölkerung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Die Erschließung ist ausgehend vom Weilerweg über die Kreuzstraße geplant, die dazu bis zum Plangebiet ausgebaut wird. Zur Straße Am Karbuch ist eine sogenannte Notzufahrt geplant.

Grundsätzlich sind sowohl die Kreuzstraße als auch die Straße Am Karbuch für eine Erschließung des Neubaugebietes geeignet. Der Weilerweg kann eher als Sammelstraße und die Straße Am Karbuch der Kategorie Anliegerstraße zugeordnet werden. Die Verkehrsstärke beider Straßen ist eher gering. Da auch die Verkehrsstärke des Neubaugebietes gering ist, könnten beide Straßen diese Neuverkehre problemlos aufnehmen.

Erschließungen über mehrere Straßen bieten zwar den Vorteil, dass sich Verkehre über mehrere Straßen verteilen. Aufgrund von dann möglichen Durchgangsverkehren ergeben sich jedoch wieder neue Störungen. Vorliegend wurde sich für die Erschließung über den Weilerweg / Kreuzstraße entschieden.

### 6.2 Umweltbelange

Eine förmliche Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt analog für Verfahren gemäß § 13b BauGB.

#### 6.2.1 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und 2 durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr durchgeführt.

Die betroffene Fläche stellt derzeit eine Ackerbrache dar und grenzt an den Ortsrand von Disternich und weitere Ackerflächen an. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf der Fläche. Östlich der Planfläche grenzen unmittelbar große Brach- und Blühflächen an. Im Zuge von Kartierarbeiten im Frühjahr/Sommer 2020, die insbesondere

aufgrund der ungeklärten Brutsituation auf diesen Flächen angesetzt wurden, wurde hier ein Feldlerchen-Revier kartiert. Da die Feldlerche sensibel auf bauliche Kulissen reagiert und diese meidet, wird das hiesige Brutpaar durch die Planung verdrängt. Bei dem im Umfeld brütenden Bluthänfling ist hingegen nicht mit Revierverlusten zu rechnen. Weitere planungsrelevante Arten kommen lediglich als Nahrungsgast oder Durchzügler vor. Für diese Arten hat die Plangebietsfläche keine essenzielle Bedeutung.

Im Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist für das Tötungsverbot eine Bauzeitenregelung zu beachten. Der Beginn der Bauarbeiten mit dem Abschieben des Oberbodens sollte außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Abweichungen hiervon erfordern eine vorhergehende Überprüfung auf möglicherweise auf der Fläche brütende Feldvogelarten und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren. Störungstatbestände für die planungsrelevante Feldlerche, die sich in Nordrhein-Westfalen in ungünstigem Erhaltungszustand befindet, sind anzunehmen. Dies führt indirekt zur Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte dieser Art. Dieser Verlust muss durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Das LANUV NRW macht entsprechende Vorgaben. Für weitere Arten(gruppen) besteht kein Kompensationsbedarf.

Für die Feldlerche sollen Artenschutzmaßnahmen auf einer Fläche von 1 ha auf einer Ackerfläche in der Gemarkung Disternich, Flur 10, Flurstück 152 (Pfandfläche) umgesetzt werden. Die Maßnahme kann rotieren und in einem Radius von 3 km um die Pfandfläche auf anderen Flächen durchgeführt werden.

Die Fachbehörde, der Vorhabenträger und die Gemeinde sind von der genauen Lage, Durchführung und Herstellung der Maßnahme schriftlich inkl. Fotobeweis und Flächenangabe bis zum 31.5 des jeweiligen Bewirtschaftungsjahres in Kenntnis zu setzen. Die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen erfolgt vertraglich.

### **6.2.2 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO<sup>2</sup> aufnehmen (z.B. Wald).

Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen am Ortsrand von Disternich mobilisiert. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie und Stromgewinnung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich bzw. erwünscht.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

### **6.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

In Vettweiß befindet sich an der Kettenheimer Straße der Betrieb der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft E.G. sowie die Firma Agrarenergie Vettweiß GmbH, Am Mersheimer Graben 15, die beide jeweils einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetrieb") darstellen. Für den Betriebsbereich der Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft e.G. ist im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan Ve-19, 2018) bereits ein angemessener Sicherheitsabstand im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG auf der Grundlage von Detailkenntnissen

ermittelt und überprüft worden. Dieser ermittelte und vom LANUV NRW bestätigte angemessene Sicherheitsabstand betrug 256 m.

Das LANUV NRW hat zwischenzeitlich im Informationssystem KABAS einen gerundeten angemessenen Sicherheitsabstand von 300 m aufgenommen bzw. dargestellt.

Für den Betriebsbereich der Firma Agrarenergie Vettweiß GmbH liegt bisher kein auf der Grundlage von Detailkenntnissen ermittelter und überprüfter angemessener Sicherheitsabstand im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG vor. Für diesen Betriebsbereich ergibt sich ein Achtungsabstand nach KAS-18 ohne Detailkenntnisse von 250 m. Das Plangebiet befindet sich mit rd. 4,1 km weit außerhalb der v. g. Abstände.

## 7. Kennzeichnungen und Hinweise

In den Bebauungsplan Disternich „Di-3“, Am Karbuch werden nachstehende Hinweise aufgenommen:

### 7.1 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Disternich 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 2, Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

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“.

### 7.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, 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.

### 7.3 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege zum und um das Haus, Gartenwege sowie Terrassen auf dem Grundstück sollten mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, ohne versiegelten Unterbau befestigt werden.

### 7.4 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 Sumpfungsmaßnahmen 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.

### 7.5 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“.

### 7.6 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sind - außerhalb von Gebäuden - in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig, wenn in jedem Einzelfall in einer Schallimmissionsprognose die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

### 7.7 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.

## 8. Städtebauliche Kennziffern

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>19.363 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.017 m <sup>2</sup>	67 %
Straßenverkehrsflächen / Parken	2.657 m <sup>2</sup>	14 %
Fläche für Versickerung einschließlich Zuleitung über die Wirtschaftswegeparzelle	2.836 m <sup>2</sup>	15 %

## 9. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff).

Aufgestellt, im August 2022

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
53881 Euskirchen