



## Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB)
  - 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 5 BauNVO)
    - Dorfgebiete** (§ 5 BauNVO)
    - Für das Plangebiet werden Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
    - Die in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
      - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
      - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
      - Anlagen für örtliche Vorrichtungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
      - Gartenbetriebe.
      - Tankstellensind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
    - Die Höhenlage der baulichen Hauptanlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der endausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze des zu bebauenden Grundstücks. Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.
    - Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachdeckung und der Bezugshöhe.
    - Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.
    - Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dachdeckung und der Bezugshöhe. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern um 1,00 m überschritten werden.
    - Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Traufhöhe der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante Dachdeckung und der Bezugshöhe. Ein darüber hinausgehendes Geschoss ist nur als zurückstufendes Geschoss zulässig und muss mit seiner Oberkante die maximale Firsthöhe einhalten.
    - Die Höhenlage der Garagen bezieht sich auf die endausgebaute Höhe der Straßenverkehrsfläche, die mittig an die Garagenzufahrt angrenzt.
  - 3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - Je Wohngebäude sind generell maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.
  - 4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Rückwärtige Baugruben dürfen für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen um maximal 2,00 m überschritten werden.
  - 5. Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO; § 21a BauNVO)
    - Nicht überdeckte Stellplätze sind zwischen der Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerungen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig. Zusätzlich sind Garagen, überdeckte und nicht überdeckte Stellplätze bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig.
    - Garagen und überdeckte Stellplätze sind mit ihren Zufahrtsstellen mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
    - Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
  - 6. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
      - Innere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Dorfgebiete sind heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
      - Innere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grundfläche sind in einer Gesamtlänge von 100 m<sup>2</sup> heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht bepflanzte Flächen sind als Entwässerung anzulegen.
    - 6.2 Anpflanzungen von Straßenbäumen**
      - Innere Fläche der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 Abs. 4 BauNRV)
    - 1. Baukörpergestaltung**
      - Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firststichung und Dachneigung anzuhalten.
      - Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
    - 2. Dachgestaltung**
      - Innere Fläche des MD 1 sind alle Dachformen zugelassen. Innerhalb des MD 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig.
      - Pultdächer sind nur im Gegenputz mit mindestens 2,00 m Höhenunterschied der beiden Hochseiten oder mit einer mindestens 3,00 m tiefen Dachterrasse auf der Hochseite des Puttes mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° zulässig.
      - Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.
      - Alle geeigneten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondecksteinen 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 (Schwarzton)
      - Zusätzlich sind Dachdeckungen aus Zinkblech, Aluminium oder Kupfer sowie begrünte Dächer zulässig.
    - 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.
  - 3. Dachaufbauten**
    - Gaube und Dachreitscheite sind zulässig, wenn ihre Länge in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Länge der jeweiligen Traufseite beträgt.
    - Schlagschaubau und Flachdachgauben dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.
    - Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.
  - 4. Einfriedungen**
    - Sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und mit Hecken, Holz-zaunen, Metallstab- oder Gitterkonstruktionen auszuführen. Andere Einfriedungen (wie z.B. Mischwehrzäune oder Formsteinmauern) sind bis

- 5. Vorgartenfläche**
  - 5.1 Vorgartenflächen, die nicht als Stellplatz, Abstellplatz, Zufahrt oder Zugang dienen, sind zu begrünen. Stein- und Schotterflächen sind im zu begrünenden Bereich unzulässig. Als Vorgartenfläche gilt der Bereich zwischen vorderer planierter Gebäudedeckung und öffentlicher Verkehrsfläche.
  - 5.2 Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m.
  - 5.3 Sind innerhalb der Vorgartenflächen Standorte für Abfallbehälter vorgesehen, so sind diese einzuhäusen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.
- 6. Oberflächengestaltung**
  - Die Oberflächen von KFZ-Stellplätzen und Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Privatgrundstücken sind in wassergebundenen Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.
- 7. Geländeveränderungen**
  - 7.1 Im Bereich der Vorgartenfläche (Definition siehe B 5.1 Vorgartenfläche) und zwischen Baukörper und seitlichen Grundstücksgrenzen darf das Gelände bis auf Höhe der erschließenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgetragen werden.
  - 7.2 Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abtragungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Geländeniveau zulässig.
- 8. KENNZEICHNUNG**
  - Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenniveau enthält kann (siehe D 5. Baugrundverhältnisse).
- 9. HINWEISE**
  - 1. Erdbebenzone**
    - Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T. Anwendungstabelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 2, Gründungen, Stützwerke 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 jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
  - 2. Bodendenkmäler**
    - Bei Bodendenkmäler auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Köln, Zentralfriedhofstraße 45, 52285 Nideggen, Tel. 02429 8039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmäler für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - 3. Niederschlagswasser**
    - Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen ist dem Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes zuzuleiten.
  - 4. Bergbau**
    - Der Geltungsbereich liegt über dem Braunkohle verlassenen Bergwerkfeld „Proserpina-Elisabeth“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Juniferstoff GmbH, Köln.
  - 5. Grundwasserverhältnisse**
    - Das Plangebiet liegt in einem Auebereich in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abwehrmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.
    - Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen 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.
    - Der Geltungsbereich ist von Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet sind in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasseranrückstrom zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasseranrückstrom sind hindurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
  - 6. Baugrundverhältnisse**
    - Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum langfristig Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verformung 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 der Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrunderkundung“ sowie die Normblätter der DIN 1054 „Baugrunderkundung“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogenen Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
  - 7. Bodenschutz**
    - Vorhandener Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Bei Eingriffen in den Bereichen, in denen natürlicher Oberboden ansteht, ist der Oberboden zu Beginn der Baumaßnahme abzuschieben und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 19369 [1] sind zu beachten.
    - Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollen Baustellenrichtungen auf die Bereiche der geplanten Stellplatzflächen oder künftig bebauten Flächen beschränkt werden. Eine Transporthilfe durch unversiegelter Flächen ist auszuschließen.
  - 8. Militärischer Flugbereich**
    - Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des militärischen Fluggebietes des Flugplatzes Nörvenich. Es ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.
  - 9. Stellplätze**
    - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind pro Wohneinheit zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.
  - 10. Außenbeleuchtung**
    - Bei LED-Beleuchtung ist warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin zu verwenden, die Beleuchtung ist möglichst gerichtet vor dem nach unten mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° anzubringen. Die Dauer der Beleuchtung ist möglichst durch Abschaltalgorithmen oder Bewegungs-meldern zu begrenzen.
  - 11. Nisthilfen**
    - Je Grundstück wird die Anbringung einer Nisthilfe für Schwaben, Mauersegler, Höhlenbräuter oder Fledermäuse empfohlen.
  - 12. Externer Ausgleich**
    - Die Erhaltung der rheinischen Kulturlandschaft werden 30.065 Ökopunkte extern ausgeglichen.
    - Auf den Grundstücken Gemarkung Froitzheim, Flur 40, Flurstücke 72-74 wurden Kompensationsmaßnahmen in Form der Umräumung von Ackerland in Grünland durchgeführt. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 18.100 Ökopunkten zugeordnet.
    - Auf dem Grundstück Gemarkung Lütlich, Flur 1, Flurstück 142 werden auf intensiv genutzten Ackerflächen Strukturen angelegt, die den Lebensraum für typische Tierarten der offenen Feldflur optimieren. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von 11.896 Ökopunkten zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme beinhaltet den Ausgleich für 1 Brut-revier der Feldlerche.

## Legende

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

- MD 1** Dorfgebiete

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- TH Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugshöhe
- FH Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)
- Grünflächen

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abtragungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Regenrückhaltebecken
- Elektrizität

**Sonstige Planzeichnungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vorschlag Parzellierung
- Vorschlag Baumpflanzung
- SD Satteldach
- Firststichung
- Bezugshöhe (Höhe ü. NNH)
- Vermessungsabstand
- Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Geländehöhe in Meter
- Bestandsbaum
- Beschung

**Übersichtskarte** M 1:5.000

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt: Aachen, den ..... 20 .....	Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Vettweiss hat in der Sitzung vom ..... 20 ..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan zu beschließen. Der Beschluss wurde örtlich am ..... 20 ..... bekanntgegeben. Vettweiss, den ..... 20 .....	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... 20 ..... bis ..... 20 ..... Vettweiss, den ..... 20 .....	Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ..... 20 ..... bis ..... 20 ..... offengelegen. Vettweiss, den ..... 20 .....	Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Vettweiss vom ..... 20 ..... als Satzung beschlossen worden. Vettweiss, den ..... 20 .....	Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... 20 ..... als Satzung in Kraft getreten. am ..... 20 ..... als Satzung in Kraft getreten. Vettweiss, den ..... 20 .....
Die Darstellung der Grundstücksangaben stimmt mit dem Katasteramt überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 19. Dez. 1990. Stand der Planunterlagen: ..... 20 .....	Dürren, den ..... 20 .....	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
RECHTSGRUNDLAGEN					
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1553)					
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)					
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)					
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2016 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (GV NRW S. 108)					

**GEMEINDE VETTWEISS**  
BEBAUUNGSPLAN Nr. FH-6  
"In der Komm"

Entwurf und Bearbeitung: **RAUM** Büro RaumPlan  
Lütlicher Straße 10-12  
52064 Aachen  
Tel. 0241 73389  
Info@raumplan-aachen.de

Stand 08.08.2022