

GEMEINDE VETTWEISS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. FH-6 ,IN DER KOMM ‘



Rot markierte Textpassagen wurden nach der Offenlage geändert.

Stand 08. August 2022

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 Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind 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)

- 2.1 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.
- 2.2 Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.
- 2.4 Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern um 1,00 m überschritten werden.

- 2.5 Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Traufhöhe der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des ersten Vollgeschosses und der Bezugshöhe. Ein darüber hinausgehendes Geschoss ist nur als zurückspringendes Geschoss zulässig und muss mit seiner Oberkante die maximale Firsthöhe einhalten.
- 2.6 Die Höhenlage der Garagen bezieht sich auf die endausgebaute Höhe der Straßenverkehrsfläche, die mittig an die Garagenzufahrt angrenzt.
- 2.7 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

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 Baugrenzen 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)

- 5.1 Nicht überdachte Stellplätze sind zwischen der Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig. Zusätzlich sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit ihren Zufahrtsseiten 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

- 6.1.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Dorfgebiete sind heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.1.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche sind in einer Gesamtfläche von 100 m² heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

6.2 Anpflanzungen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB; i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONRW)

1. Baukörpergestaltung

- 1.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
- 1.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Innerhalb des MD 1 sind alle Dachformen zugelassen. Innerhalb des MD 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig.
- 2.2 Pultdächer sind nur mit Gegenpult mit mindestens 2,00 m Höhenunterschied der beiden Hochseiten oder mit einer mindestens 3,00 m tiefen Dachterrasse auf der Hochseite des Pultes mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° zulässig.
- 2.3 Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.
- 2.4 Alle geneigten 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 (Schwarzttöne)

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

- 2.5 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

- 3.1 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Länge der jeweiligen Traufseite beträgt.
- 3.2 Schleppegauben und Flachdachgauben dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.
- 3.3 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, Holzzäunen, Metallstab- oder Gitterkonstruktionen auszuführen. Andere Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäune oder Formsteinmauern) sind bis zur selben Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden. Bei der Einfriedung mit Maschendraht- oder Holzzäunen, Metallstab- oder Gitterkonstruktionen ist ein Mindestabstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und unterstem Zaunrand einzuhalten.

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 geplanter Gebäudeflucht 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 einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

6. Oberflächengestaltung

Die Oberflächen von KFZ-Stellplätzen und Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Privatgrundstücken sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

7. Geländeänderungen

- 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 abgegraben werden.

- 7.2 Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Geländeniveau zulässig.

C KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann (siehe D 6. ‚Baugrundverhältnisse‘).

D HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T. Anwendungsteile 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 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Bodendenkmäler

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.

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 auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Proserpina-Elisabeth“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Juntersdorf 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 Abdichtungsmaßnahmen 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 erdberührten 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus 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 Planungsgebiet 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.

6. Baugrundverhältnisse

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. 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 abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 19369 [1] sind zu beachten.

Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sind Baustelleneinrichtungen auf die Bereiche der geplanten Stellplatzflächen oder künftig bebauten Flächen zu beschränken. Eine Inanspruchnahme auch künftig unversiegelter Flächen ist auszuschließen.

8. Militärischer Flugbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des militärischen Fluggebietes des Flugplatzes Nörvenich. Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

9. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind pro Wohneinheit zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.

10. Außenbeleuchtung

Bei LED-Beleuchtung ist warm-weißes Licht bis max. 3000 Kelvin zu verwenden, die Beleuchtung ist möglichst gezielt von oben nach unten mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° anzubringen. Die Dauer der Beleuchtung ist möglichst durch Abschaltalgorithmen oder Bewegungsmeldern zu begrenzen.

11. Nisthilfen

Je Grundstück wird die Anbringung einer Nisthilfe für Schwalben, Mauersegler, Höhlenbrüter oder Fledermäuse empfohlen.

12. Externer Ausgleich

Durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft werden 30.065 Ökopunkte extern ausgeglichen.

Auf den Grundstücken Gemarkung Froitzheim, Flur 40, Flurstücke 72-74 wurden Kompensationsmaßnahmen in Form der Umwandlung von Ackerland in Grünland durchgeführt. Diese Maßnahme wird als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 18.169 Ökopunkten zugeordnet.

Auf dem Grundstück Gemarkung LUXHEIM, 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 Brutrevier der Feldlerche.

E PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Flächen zum Anpflanzen

Bäume (3x verpfl., StU 18-20 cm)

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

Sträucher (3x verpfl., 3-4 Triebe, Höhe 125-150 cm)

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

Pflanzliste 2 - Verkehrsflächen

Bäume (Hochstamm, 3x verpfl., StU 18-20 cm)

Acer platanoides ,Crimson King‘	Rotblättriger Spitz-Ahorn
---------------------------------	---------------------------

Acer platanoides ,Deborah‘
Liquidambar styraciflua ,Paarl‘
Prunus padus ,Tiefurt‘
Pyrus calleryana ,Bradfort‘

,Crimson King‘
Spitz-Ahorn ,Deborah‘
Amberbaum ,Paarl‘
Schmale Traubenkirsche
Stadt-Birne ,Bradfort‘