



Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG, HIER: ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)**
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 FF BAUNVO)**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Der untere Bezugspunkt wird definiert als Höhe der Gehwegkante an der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen, der zeichnerisch festgesetzten Stellplatz- / Garagenfläche zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Parkfläche sind nur Stellplätze zulässig.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 25a BAUGB)**
Die Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche sind mit Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Straßenbegleitgrün gilt im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 89 BAUO NRW)**
 - Dachform und -neigung**
Im WA sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.
 - Stellplätze**
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze anzulegen. Dabei ist es unzulässig, die Stellplätze hintereinander anzulegen.
 - Einfriedung**
Die Einfriedung der Vorgärten sowie sonstiger Grundstücksteile ist - abgesehen von den Einmündungsbereichen zu den Straßen - bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im Einmündungsbereich der Straßen ist eine Einfriedung auf einer Länge von beidseitig je 5,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, lediglich bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10-15 cm über dem Gelände liegen.
- HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 14 und 16 BAUGB)**
Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes für die Ortschaft Jakobwüllesheim ist der notwendige Rückhalteraum vor der Erschließung des neuen Baugebietes anzulegen. Hierfür ist die Straße 'Sollenerweg' im Kreuzungsbereich mit der Straße 'Bandenweg' auf einer Länge von ca. 230 m auf eine Höhe von mindestens 153,10 m NHN anzuheben. Die Ausführungsplanung ist dem Kreis Düren, Umweltamt rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung vorzulegen.
Der Rückhalteraum ist dauerhaft zu erhalten. Bei einem ggf. notwendigen Austausch des Zulaufrohres in den Hühnerbach darf die Drosselwirkung nicht reduziert werden. Dies bedeutet, dass die jetzige Rohrnenntweite DN 500 beibehalten werden muss.
Die Einleitung der Regenwässer aus dem Trennsystem des neuen Baugebietes muss in das Fließgewässer 'Von den Weihern' erfolgen, damit diese zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer gedrosselt über den Rückhalteraum abgeleitet werden. Eine direkte Einleitung in den Hühnerbach ist nicht zulässig.

Hinweise

- BERGBAU**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Horrem 16' im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln sowie teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Eustachia' im Eigentum der Chemische Fabrik Kalk GmbH, Olpenerstr. 9-13 in 51103 Köln.
- SÜMPFUNGSMAßNAHMEN**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.
- ERDBEBENGEFÄHRDUNG**
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenezone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz 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, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- BAUGRUND**
Im Plangebiet steht Löss / Lösslehm über Sand und Kies der Jüngerer Hauptterrasse an. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- KULTUR- UND SACHGÜTER**
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
- BODENSCHUTZ**
Es ist im Bereich des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs ein Rückbaukonzept mit Festlegung der Verwertungs- und Entsorgungswege im Vorfeld zu erstellen. Aus Vorsorgegründe sollte eine schnelle Neubebauung des Grundstückes erfolgen. Es sollen während und einige Zeit nach der Baumaßnahme die vorhandenen drei Grundwassermonitoringstellen regelmäßig beprobt werden. Das Grundwassermonitoring kann über einen beschränkten Zeitraum fortgesetzt werden. Weiterhin sind die schadstoffbelasteten Auffüllungen des Bodens vollständig auszuräumen, um die Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen.
- Ausgleich**
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Planung führt zu einem ökologischen Defizit in Höhe von 24.378 Ökopunkten. Dieses soll über eine gemeindliche Fläche in der Ortschaft Disternich bewirtschaftet werden:
- Gemarkung Disternich, Flur 19, Flurstück 13
Es ist eine extensive Bewirtschaftung mit Blühstreifen angedacht.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO	7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO	8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB
4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB	9. Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Kennzeichnungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

unverbindliche Legende Vermessungangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		153,06
	Winkelmaß		gepl. Bezugshöhe

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32326_5624, 32326_5626, 32328_5624, 32328_5626, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2006-12-31, Bereitgestellt von Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-dde/by-2-0), zugegriffen am 22.02.2019 über <https://www.ltm-online.nrw.de>

GEMEINDE VETTWEIß
Bebauungsplan "Ja-3", Sportplatz
Ortschaft Jakobwüllesheim

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 97318 0, email: info@vdh.com

Entwurf Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen.	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Ausfertigungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessens-Vertrags mit Stand vom Dezember 2020 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß am örtlich bekannt gemacht.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß am von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß am von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum öffentlich auszuliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.	
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	

Z-Nr.: PM-B-18-02-BP-01-03	Maßstab: 1 : 500	Stand: 16.02.2022
bearbeitet: Mahmout	gezeichnet: Stoyanova	