Bebauungsplan- VE- 21 "ZUM BAHNDAMM"

Verfahren

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt worden.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Öffentlegung wurde am _____ gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 (2) BauGB zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden. Sie sind gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom _____ von der Offenlegung benachrichtigt worden.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

6. Änderungen und/ oder Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB mit Beschlussfassung(en) des Rates vom _____.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

7. Eine Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB zu der (den) Änderung(en) und/ oder Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ bis _____.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

8. Dieser Plan wurde vom Rat am _____ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

   Vettweiß, den, _____
   Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist eine Begründung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mischgebiete § 6 BauNVO
Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.
Betriebe des:
- Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl zulässigen der Vollgeschosse
- die maximale Firsthöhe (FH)- teilweise -

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) bestimmt.

2.2 Bezugshöhe
Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt jeweils die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben).
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils der Traufpunkt, d.h. der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt bei First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenverkehrsfläche oder des Wohnweges, die dem Gebäude am nächsten liegt, gemessen in der Mitte der straßen- bzw. wegezugewandten Grenze des Wohnbaugrundstückes. Die First - und die Traufhöhe ergibt sich jeweils aus der Differenz zwischen den oberen und unteren Bezugspunkten.
Als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen von Garagen und Carports ist die endausgebaute Höhe der Straßenverkehrsfläche, die mittig an die Zufahrt angrenzt, heranzuziehen.

3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; §21aBauNVO
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind gemäß
§ 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.1 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für PKW vorzusehen.

4. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Mischgebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4.1 Rückwärtige Baugrenzen
Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen
In den zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 7 Carpinus betulus ‘Fastigiata’ (StU 16-18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein 50%iger Anteil an Sorten lebensraumtypischer Arten darf nicht unterschritten werden.
Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 4 m² große, Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer oder Natursteinfindlinge zu erfolgen.
Das Wurzelvolumen ist mit 8 m³ in Form von Skelettbaumerde auszubilden.
Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begr ünen.
Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

5.2 Maßnahme A: Anlage von privaten Grünflächen mit mittlerem Gehölzbestand
In den Flächen sind im Anschluss an die im MI I gelegenen privaten Grünflächen, in einem Pflanzabstand von 10 m- 9 hochstämmige Obstbäume (StU 8-10 cm), regionstypischer Herkunft zu pflanzen (Pflanzliste im LBP Anhang 3). Bei der Sortenwahl sind spätfrostempfindliche Sorten zu meiden (Tallage). Die Jungbäume sind durch einen Dreibock und durch eine Anbindung zu sichern. Die Bäume erhalten einen Pflanzschnitt und einen jährlichen Erziehungsschnitt. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen.

5.3 Maßnahme B: Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
Die Randbereiche des RRB sind gemäß dem Pflanzschema A (Anhang 2 des LBP) mit Auengebüschen zu bepflanzen. Die wechselfeuchten Bereiche des Beckens sind mit Hochstauden mit einem Flächenanteil von 50% der Pflanzliste B (Anhang 2 des LBP) zu bepflanzen.

5.4 Maßnahme C: Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung
In den beiden Teilflächen sind in einem Pflanzabstand von 10 m 12 hochst ämmige Obstbäume (StU 8-10 cm), regionstypischer Herkunft zu pflanzen (Pflanzliste im LBP Anhang 3). Bei der Sortenwahl sind spätfrostempfindliche Sorten zu meiden (Tallage). Die Jungbäume sind durch einen Dreibock und durch eine Anbindung zu sichern. Die Bäume erhalten einen Pflanzschnitt und einen jährlichen Erziehungsschnitt. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen; d.h. 2-3 malige Mahd/Jahr, auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Beweidung ist unzul ässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar erfolgen. Nach der Räumung sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen, um eine Wiederansiedlung planungsrelevanter Arten zu verhindern. Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (UNB) rechtzeitig zu melden.
Vor Baubeginn (Baufeldräumung, Herrichten der Erschließung) ist sicherzustellen, dass die Fläche auf mögliche Feldhamstervorkommen abgesucht wird.
Es gilt Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG 1 bis 3 zu vermeiden. Treten Funde auf, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbeh örde des Kreises Düren (UNB) abzustimmen und ggf. eine fachlich begleitete Umsiedlung vorzunehmen.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung der Beeinträchtigung des Bodens
Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgem äß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

II. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NW

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer
Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Eine Ausnahme bildet das Gebäude in MI II. Dieses muss mit einem Pultdach mit einer Dachneigung > 3° ausgeführt werden.

1.2 Als Dacheindeckungen sind zulässig:
Alle 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 (Schwarztöne)

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

1.3 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.

1.4 Die Dächer von aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser)
sind mit der gleichen Dachneigung auszubilden.

1.5 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite (Traufe) beträgt.

2.0 Einfriedungen
Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Einfriedung von Vorgärten auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und zwar mit Hecken, Holzzäunen, Metall-Stab- oder Gitterkonstruktionen.
Andere Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäune oder Formsteinmauern) bis zur selben Höhe sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.
Bei der Einfriedung mit Maschendrahtzäunen oder anderen Zauntypen ist ein Mindestabstand von 10-15 cm vom Boden einzuhalten, um Wildtieren eine Vernetzungsmöglichkeit zu gewährleisten.

2.1 Gärten und Vorgärten Gestaltung
Alle Flächen vor dem Wohnhaus (Vorgarten), die nicht als Stellplatz, Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge dienen sind zu begrünen.
Das Anpflanzen von Kirschlorbeer ist untersagt.

III. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet 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 (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
Südwestlich des Plangebietes verläuft eine tektonische Störung, der Vettweißer Sprung 2. Da der exakte Verlauf der Störung nicht bekannt ist, wird vom GD NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der Störungslinie aufweist.

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. Anwendungsstelle, 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.

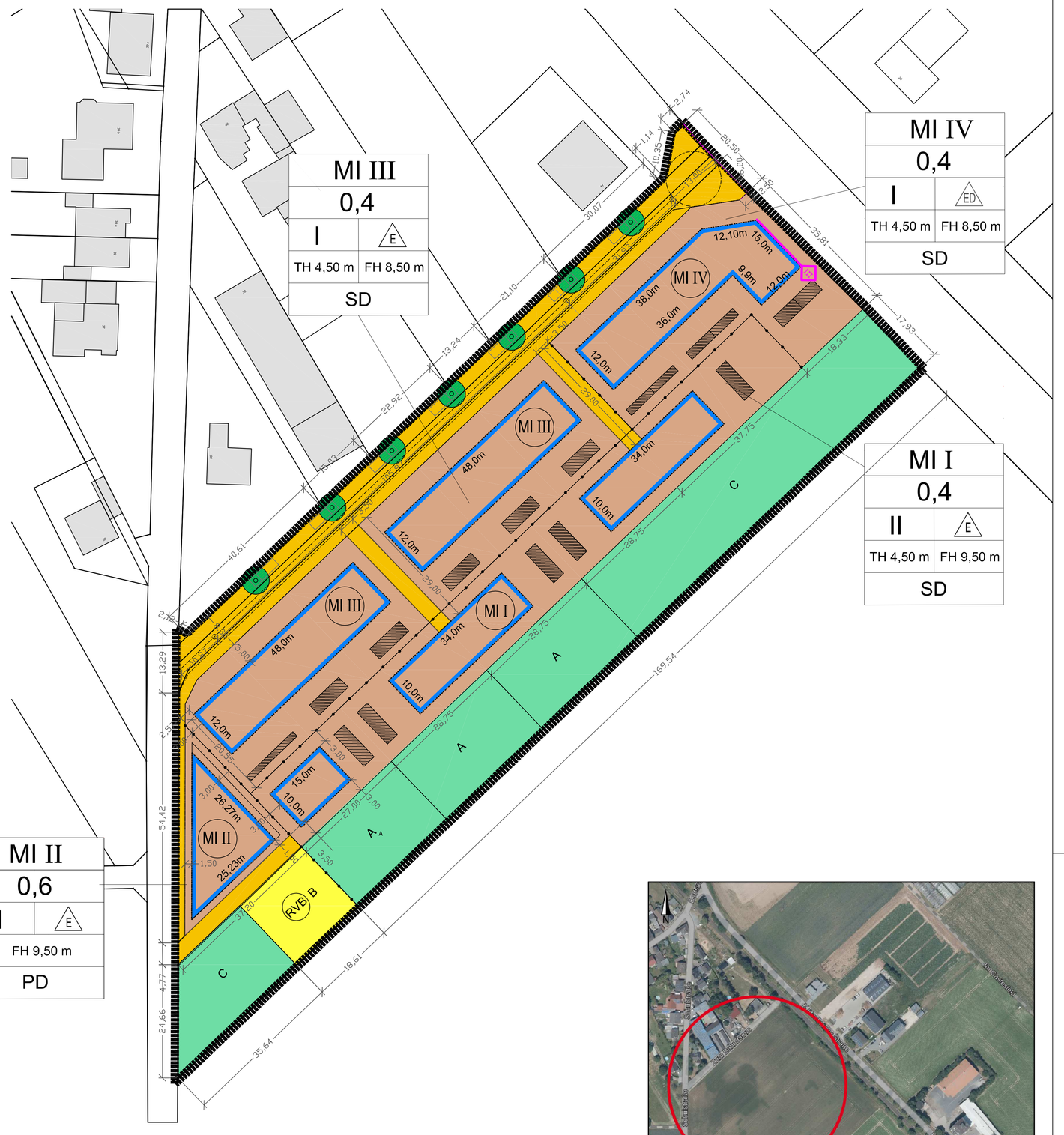
3.0 Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienst-stelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe".

4.0 DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Vettweiß, Gereonstraße 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.
Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden
Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

5.0 Lärmschutz
Zum Schutz vor Außenlärm (Schienenverkehr) sind bauliche Vorkehrungen zu treffen: Die Luftschalldämmung der Fenster muss gemäß DIN 4109- Schallschutz im Hochbau den Lärmpegelbereich III entsprechen. Sofern Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen zur Lärmseite orientiert sind, müssen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
Ferner muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Plangebiet in der Nähe des Sonderlandeplatzes für Luftsportgeräte (sog. Ultraleichtflugzeuge) Vettweiß- Soller befindet. Der dortige Flugbetrieb wird im Regelfall über die sog. Platzrunde abgewickelt, die minimal in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet verläuft. Belästigungen durch Fluglärm können nicht ausgeschlossen werden.

6.0 Braunkohlebergbau
Auf Grund des Braunkohlebergbaus in der Region liegen Grundwasserabsenkungen vor, die bedingt durch den fortschreitenden Betrieb über einen noch längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet, in den nächsten Jahren, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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 der Bodenbewegungen müssen bei Planungen und Vorhaben im Bebauungsplangebiet berücksichtigt werden.

7.0 Grundwasser
Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserst änden vorzunehmen.
Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen- nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin d ürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

   MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 16 Bau NVO)

   Füllschema der Nutzungsschablone

MI I	MI II
0,4	0,6
II	II
TH 4,50 m / FH 9,50 m	FH 9,50 m
SD	PD

MI III	MI IV
0,4	0,4
I	I
TH 4,50 m / FH 8,50 m	TH 4,50 m / FH 8,50 m
SD	SD

   Art der baulichen Nutzung
   Grundflächenzahl (GRZ)
   Anzahl der Vollgeschosse
   Bauweise: E Einzel-und Doppelhäuser zulässig; ED Einzelhäuser zulässig
   maximale Traufhöhe
   maximale Firsthöhe
   Dachform SD Satteldach, PD Pultdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 und 23 Bau NVO)

   Baugrenze

4. Grünflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

   Private Grünflächen
   Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

5. Verkehrsflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

   Straßenverkehrsflächen

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.14 und Abs. 6 BauGB)

   RVB — Flächen für Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Anlage zur Regenwasserversickerung
   Anlage zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

   Anpflanzen von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

   Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   G1: zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Rettungsdienste
   G3: zu Gunsten der Versorgungsträger
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   III — Lärmpegelbereich III

Planungsbüro Stratmann

Projekt	**Bebauungsplan, Entwurf** VE- 21 "Zum Bahndamm" Kettenheim
Bauherr	Wohnbau Vettweiß GmbH Frauenlobstraße 33 12437 Berlin
Planverfasser	Planungsbüro Stratmann Am Tollstock 9 46244 Bottrop-Kirchhellen Tel.: 02045/4133680 Fax: 02045/4060933 @: LA@stratmann@aol.com

Maßstab	Plannr.	Bearbeiter	Datum	Änderung Nr./Datum
1:500	1	DS/DB	01.07.2021	2- 12.05.2022

Planverfasser: Bauherr: