

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Vettweiß VE- 21 "ZUM BAHNDAMM

2. Änderung Bottrop, 12.05.2022

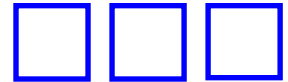
Auftraggeber: Wohnbau Vettweiß GmbH
Frauenlobstraße 33, 12437 Berlin

erstellt durch: **Planungsbüro Stratmann**
Am Tollstock 9, 46244 Bottrop

Tel. 02045 / 413 366 - 0

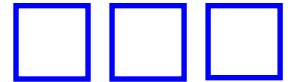
Fax: 02045 / 406 933

E-Mail: info@planungsbuero-stratmann.de



Inhaltsverzeichnis

- A. Anlass und Ziele der Planung**
- B. Räumlicher Geltungsbereich**
- C. Übergeordnete Planungen**
 - 1. Flächennutzungsplan
 - 2. Landschaftsplan
- D. Beschreibung des Bestandes**
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Erschließung
 - 3. Nutzung
- E. Städtebau**
 - 1. Städtebauliche Konzeption
 - 2. Erschließung
- F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen**
 - I. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONW
 - III. Kennzeichnungen und Hinweise
- G. Flächenbilanz**
- H. Artenschutzprüfung ASP I + II**



A. Anlass und Ziele der Planung

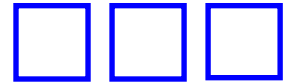
Kettenheim liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Vettweiß an der Kettenheimer Straße. Es handelt sich um einen kleinen Weiler der Gemeinde, aber um keinen eigenen Ortsteil. Kettenheim selbst ist bisher eher ländlich geprägt. Allerdings sind im Bereich nordöstlich der Kettenheimer Straße bereits gewerbliche Betriebe angesiedelt, unter anderem die Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft eG. Die Gemeinde Vettweiß beabsichtigt derzeit das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern, um die Nachfrage von Unternehmen und mittelständigen Handwerksbetrieben nach eigenen Betriebsansiedlungen decken zu können.

Als südliche Entwicklungsreserve für Kettenheim sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß im Bereich nördlich der Straße „Zum Bahndamm“ Mischgebietsflächen mit einer Größe von rund 8.000,00 m² dargestellt. Die Mischgebietsflächen sollen den langfristigen Baulandbedarf des Weilers decken.

Da derzeit in Kettenheim kein Mischgebiet, in dem auch Wohnungsbau zur Verfügung steht, geplant ist, soll ein Großteil der Flächen für die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden.

Um die beabsichtigte Entwicklung, im Sinne des Baugesetzbuches, planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, Vettweiß VE-21 "ZUM BAHNDAMM", in einem sog. verbindlichen Bauleitplanverfahren erforderlich.

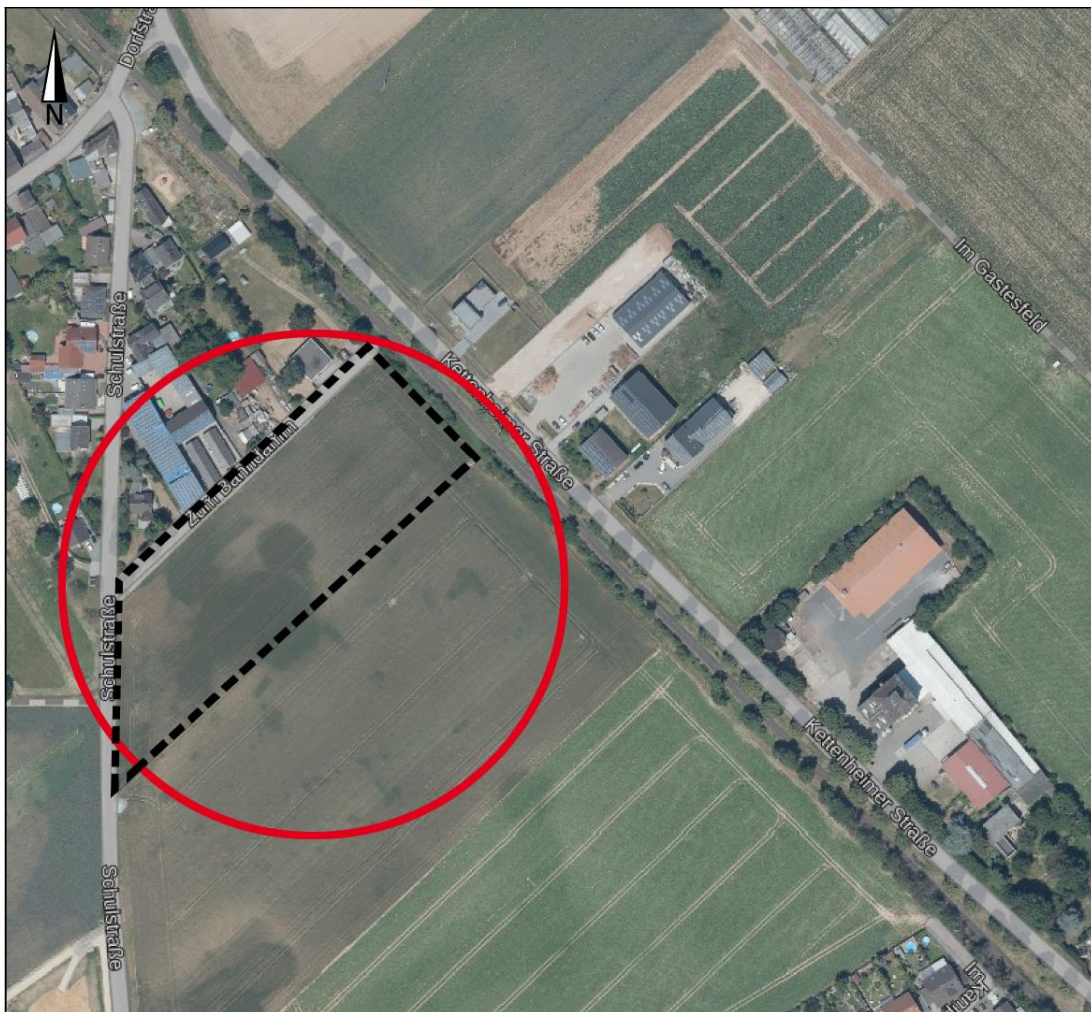
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll ein städtebaulicher Rand des Weilers Kettenheim, gegenüber der südlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, ausgebildet werden.



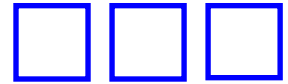
B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Gemeinde Vettweiß im Kreis Düren. Die gesamt Größe beträgt inkl. der geplanten, an das Mischgebiet angeschlossenen öffentlichen Verkehrsfläche, sowie der privaten Grün- und Ausgleichsflächen ca. 1,31 ha. Das Gebiet umfasst die Flurstück 41, 53, 58, 91 und 92 der Flur 2, sowie Flurstück 59 tlw., der Flur 3, Gemarkung Vettweiß.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.



Lage des Plangebiets für den Bebauungsplan



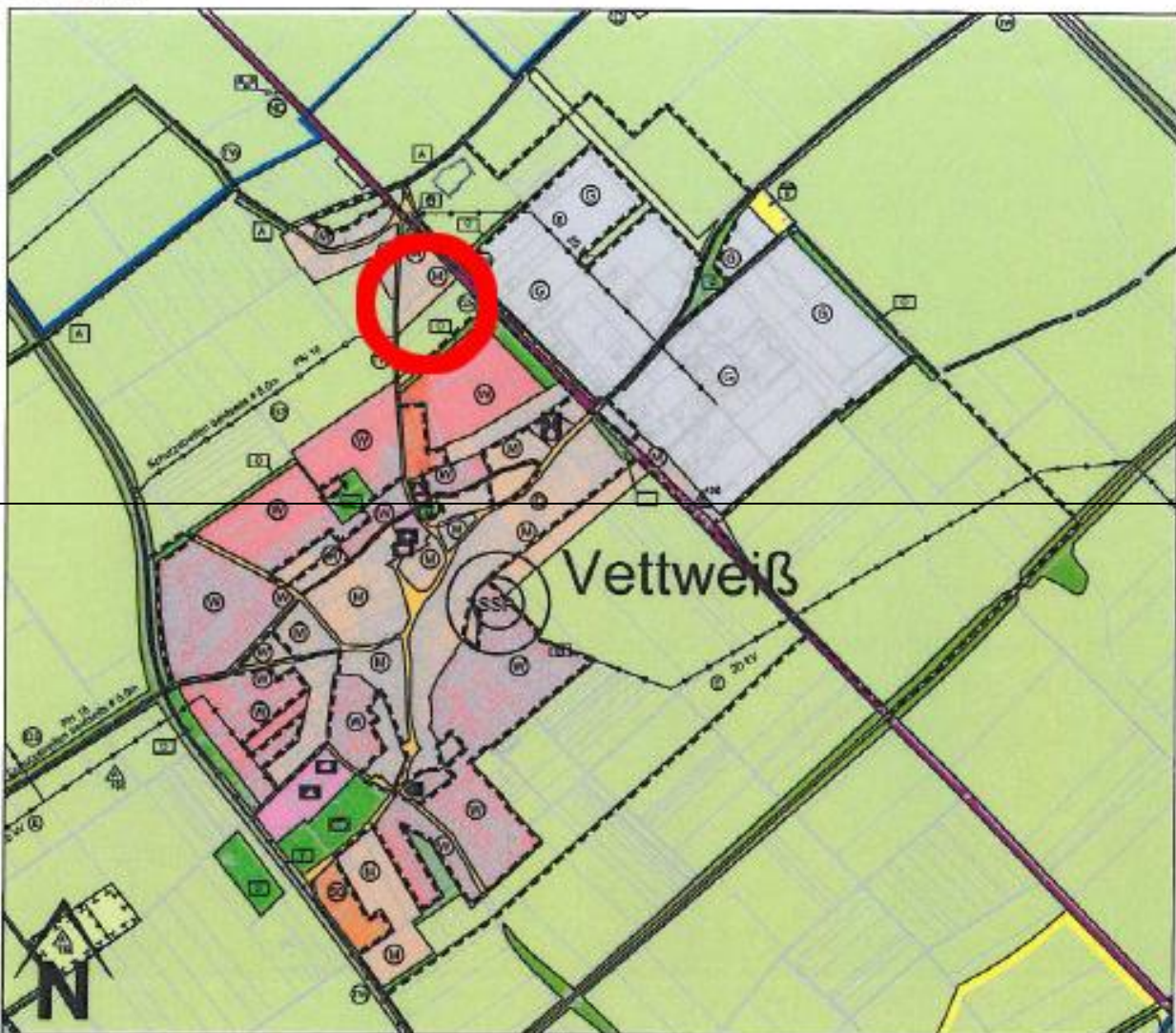
C. Übergeordnete Planungen

1. Flächennutzungsplan

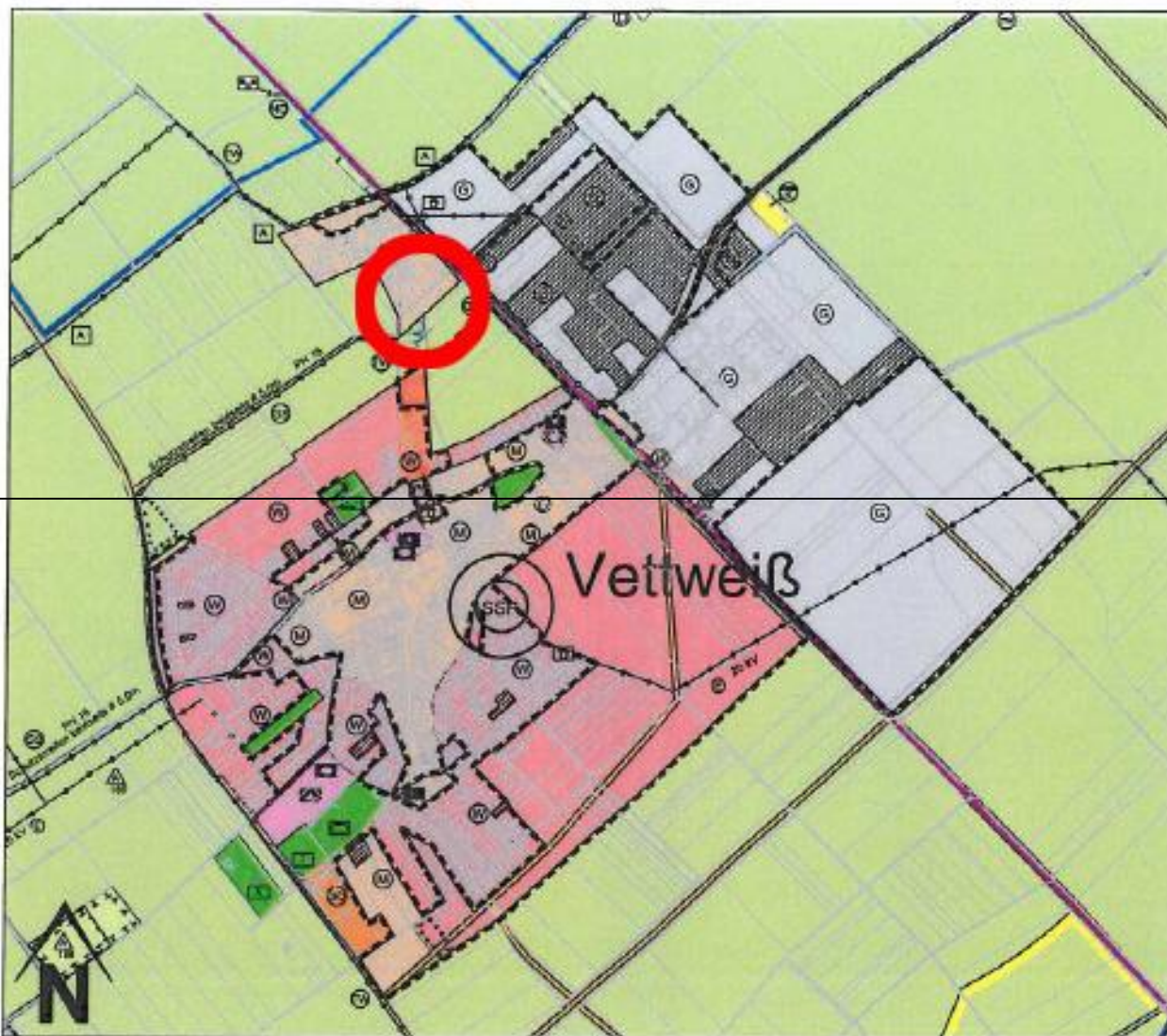
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß ist das Gebiet als Mischgebietsfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan im und um den Geltungsbereich wird derzeit von der Gemeinde Vettweiß überarbeitet. Ein direkter Eingriff auf das Plangebiet besteht nicht. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche wird geringfügig überschritten.

Das Plangebiet ist sowohl im aktuellen als auch im geplanten FNP der Gemeinde Vettweiß als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Bestand

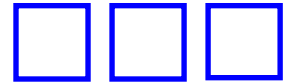


Planung



2. Landschaftsplan

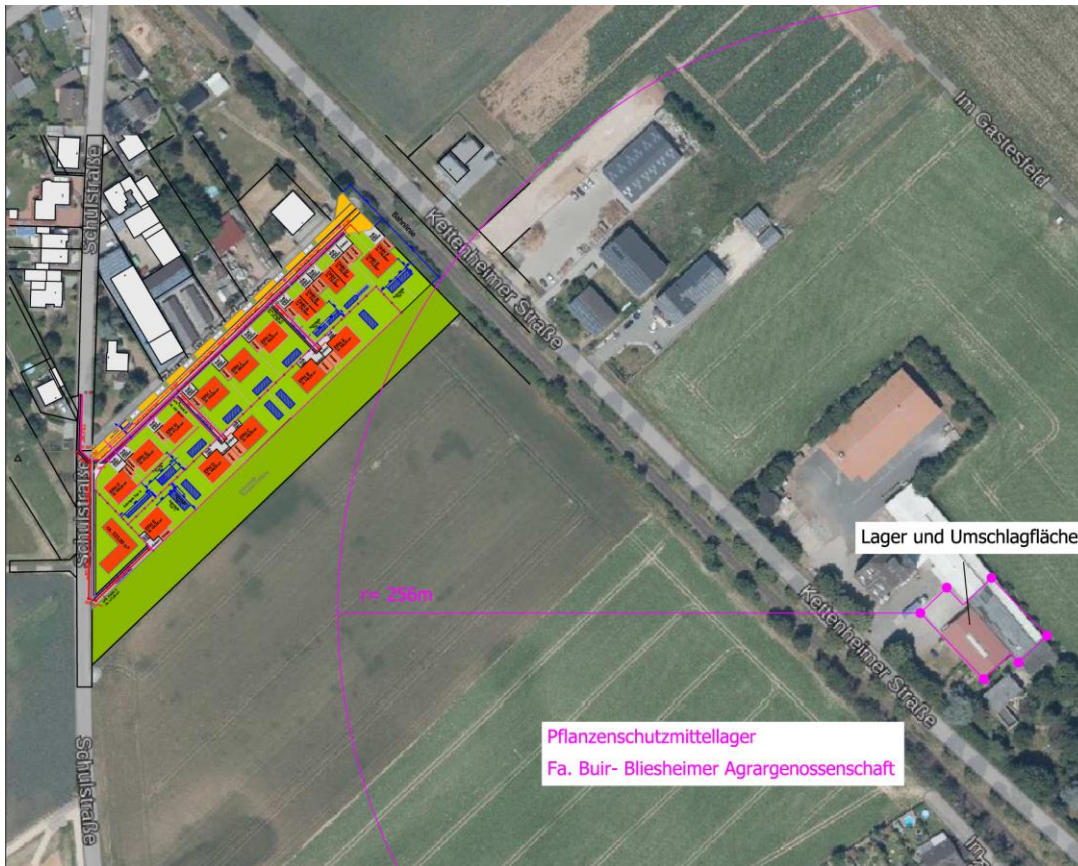
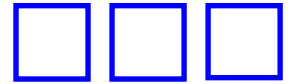
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 'Vettweiß' des Kreis Düren. Dort ist es als: „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes“ (5), bzw. „zur Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen festgesetzt“ (2). Mit Inkrafttreten eines zugehörigen Bebauungsplans tritt die Festsetzung des LPs außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.



D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

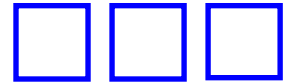
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Zentrums von Vettweiß, nahe der Kettenheimer Straße. Es handelt sich um eine Erweiterung der nördlich angrenzenden Mischgebietsfläche. Das Gebiet wird zum großen Teil als Acker genutzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke, die Vettweiß mit Düren verbindet. Das Ingenieurbüro Heine + Jud hat die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans: Vettweiß VE- 21 "ZUM BAHNDAMM" untersucht. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und im nördlichen Baufenster wird der Lärmpegelbereich III erreicht. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden erforderlich. Hinter der Bahnstrecke befindet sich die Kettenheimer Straße, mit dem sich anschließendem Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich die Buir-Bliesheimer- Agrargenossenschaft eG. Zu dem Lager und der Umschlagsfläche der Buir-Bliesheimer- Agrargenossenschaft eG ist ein Mindestabstand von 256 m einzuhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde sowohl mit dem Betreiber als auch mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) abgestimmt, bestätigt und in KABAS übernommen.



Im Süden grenzt als Acker genutztes Offenland an. Westlich verläuft die Schulstraße, mit anschließendem, ebenfalls als Acker genutztem Offenland. Nördlich befindet sich die Straße „Zum Bahndamm“ hinter der sich eine gewerblich genutzte Fläche befindet.

Die Umgebung im Weiler „Kettenheim“ stellt sich wie folgt dar. Entlang der „Schulstraße“ befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet wurden. Weiterhin befinden sich an der Straße „Zum Bahndamm“ kleinere Gewerbebetriebe mit entsprechenden eingeschossigen Hallen.

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Topographischen Unterschiede auf.



2. Erschließung

Der Bebauungsplan, Vettweiß VE-21 "ZUM BAHNDAMM" schließt an die Schulstraße an. Die Schulstraße verbindet das Zentrum der Gemeinde Vettweiß mit dem Weiler Kettenheim.

Da ein Abschnitt im Süden der Schulstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und das Rechtsabbiegen aus der östliche Gereonstraße in die Schulstraße für große Fahrzeuge schwierig ist, wurde die Einfahrt in die Schulstraße von Süden für Fahrzeuge > 7,5 t untersagt.

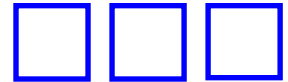
Um die öffentliche Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten wurde ein unabhängiger Verkehrsplaner beauftragt. Das Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH wurde damit beauftragt eine verkehrsgutachterliche Ersteinschätzung zu einer temporären Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr sowie dauerhafte Nachteile durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der zukünftigen Bewohner des Wohngebiets aufzuarbeiten.

Die Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH kommt in Ihrer Ausarbeitung zu dem Schluss: *„dass insgesamt von der Realisierung des Bauvorhabens sowohl während der Bauzeit als auch dauerhaft keine schwerwiegenden oder unlösbaren Probleme zu erwarten sind.*

Der nach Fertigstellung des Gebietes dauerhaft zu erwartende motorisierte Neuverkehr (Pkw) wird gering ausfallen, hauptsächlich aber den südlichen Abschnitt der Schulstraße nutzen, da die Fahrt über den nördlichen Teil einen Umweg darstellt.

Der durch die Baustelle bedingte Schwerverkehr kann, durch das bereits bestehende Verbot im südlichen Abschnitt der Schulstraße, wirkungsvoll auf die Kettenheimer Straße und den zwar ebenfalls engen, aber insgesamt weniger sensiblen nördlichen Abschnitt der Dorfstraße verlagert werden.“

Die sich im Geltungsbereich befindliche Straße Am Bahndamm beschränkt sich derzeit auf einen schmalen Wirtschaftsweg, in der eine Ferngasleitung verlegt wurde und die keine Wendemöglichkeit bietet.



3. Nutzung

Neben der Straße „Zum Bahndamm“, wird der Planungsbereich größtenteils als Ackerfläche genutzt.

E. Städtebau

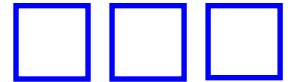
1. Städtebauliche Konzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO um ein Mischgebiet. Leitziel ist es, bei der Bebauung eine offene Struktur zu erzielen und eine größtmögliche Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Vettweiß und Kettenheim zu erreichen.

Die Hausbau Vettweiß GmbH aus Berlin beabsichtigt bis zu 17 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie einem einzelnen Gebäude mit voraussichtlich 4 Wohneinheiten und möglicher Gewerbenutzung zu errichten.

Geplant ist die Errichtung von 1,5-geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern in erster Reihe und bis zu 2,5-geschossige Einfamilienhäuser in zweiter Reihe. Die Doppelhäuser bieten den Vorteil, dass diese Wohnform flächensparend und preisgünstig angeboten werden kann. Die Dachgestaltung sieht bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ausschließlich ortstypische Satteldächer vor. Zusätzlich zu den Einfamilien- und Doppelhäusern wird das Grundstück im Westen an der Schulstraße, mit bis zu 4 Wohneinheiten, mit möglicher Gewerbenutzung konzipiert. Im Gegensatz zu den Einfamilien- und Doppelhäusern soll hier ein Pultdach verwendet werden.

Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine optimale Entwicklung der Wohngrundrisse und Grundstücksausrichtung, aber auch die Option auf den Einsatz von alternativen Energien. Die Vorgärten sollen entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Vettweiß, mit Ausnahme der Stellplätze, Abstellplätze, Zufahrten und Zugängen, begrünt werden.



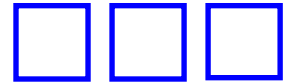
2. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schulstraße erschlossen. An der Schulstraße am westlichen Rand des Geltungsbereichs soll ein neuer Fußgängerweg entstehen. Die bereits vorhandene Straße zum Bahndamm muss auf eine Breite von 8,30 m als Wohnstraße ausgebaut werden. Am Ende wird sie durch eine Wendeanlage, die ausreichend für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert ist, begrenzt. Der Kreuzungspunkt mit der Schulstraße wurde unter der Verwendung von Schleppkurven auf die Eignung für 3-achsige Müllfahrzeuge überprüft. Die Straße wird durch sieben Gehölzpflanzungen neu gegliedert. Zwischen den Gehölzpflanzungen sind sieben öffentliche Stellplätze geplant. Zu der bestehenden Ferngasleitung wird ein Abstand von min. 2,00 m zu allen neuen Ver- und Entsorgungsleitungen eingehalten. Zum Mittelpunkt des Stammquerschnitts der neu zu pflanzenden Gehölze wird ebenfalls ein Abstand von min. 2 m eingehalten. Von dieser Straße aus werden die Bauflächen teils direkt, teils mittels privater Stichwege erschlossen. Der Verlauf der Straße muss entgegen dem Bestand leicht erhöht werden, um eine Entwässerung im Spiegelgefälle zu gewährleisten. Ausnahme bilden die Gebäude des MI II und des am westlichen Ende des MI I gelegene Grundstücks. Diese werden über die Schulstraße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs erfolgt über die Anbindung an die im Bereich der Schulstraße vorhandenen Anlagen.

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den in der Schulstraße gelegenen Mischwasserkanal entsorgt. Zudem soll das Niederschlagswasser der geplanten Erschließungsstraße „Zum Bahndamm“ und der privaten Erschließungsstraßen in den neuen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

In der Erschließungsstraße wird der öffentliche Kanal im Freispiegelgefälle ausgeführt.



Im Gegensatz zur öffentlichen Erschließungsstraße soll die Wegedecke in den drei privaten Erschließungsstraßen als Wasserdurchlässiges Pflastersystem ausgeführt werden, um so das im Kanal anfallende Regenwasser zu minimieren.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Gebäude, Wegeflächen, Terrassen und Stellplätzen wird entsprechend den Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz, bei einer entsprechenden Bodeneignung, auf den Grundstücken versickert.

Zum Einsatz soll hier pro Bauvorhaben eine separate Entwässerungsmulde, bzw. Rohrrigole, kommen, die jeweils mit dem Gebäude und dessen Nebenanlagen vernetzt ist.

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als Mischgebiet festgesetzt.

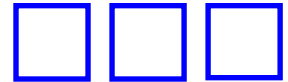
Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (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.

Geschossigkeit, First- und Traufhöhen steuern die Höhenentwicklung der Bebauung, die ihrer Nutzung entsprechend eine ortstypische Dichte aufweisen und Rücksicht auf die Nachbarschaft und Topographie nehmen soll. Die Festsetzungen sollen eine Einordnung der Neubauten in die Umgebung bewirken.

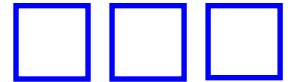
Im MI wird grundsätzlich eine ortstypische typische ein- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung angestrebt. Um die entsprechende städtebauliche Wirkung zu erreichen, werden zusätzlich zur Geschossigkeit maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze bei MI I + MI II von 9,50 m und bei MI III + MI IV mit 8,50 festgesetzt, die Traufhöhe als Höchstgrenze mit 4,50 m.

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 gradlinigen 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.

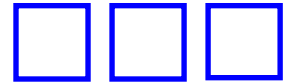
3.1 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen, denn der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätze für Kraftfahrzeuge soll auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

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.

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Bauweise und Baugrenzen festgesetzt, mit denen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Planung gesteuert wird.



Im MI werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenbegleitende Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen Bauherren und Architekten gestalterische Möglichkeiten bei der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie bei der Grundrissgestaltung. Gleichzeitig sichern sie eine den Erschließungsstraßen und Wohnwegen zugewandte Bebauung.

4.1 Rückwärtige Baugrenzen

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

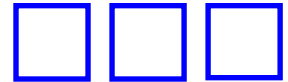
5. Grünordnerische Festsetzungen

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 4m² 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 begrünen. 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

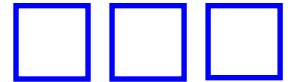
In den beiden Teilflächen sind in einem Pflanzabstand von 10 m 12 hochstämmige Obstbäume (StU 8-10 cm), regionstypischer Herkunft zu pflanzen (Pflanzliste im LBP Anhang 3). Bei der Sortenwahl sind spätfrostempfindliche Sorten zu meiden (Tallage). Die Jungbäume sind durch einen Dreibock und durch eine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

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 Naturschutzbehörde des Kreises Düren (UNB) abzustimmen und ggf. eine fachlich begleitete Umsiedlung vorzunehmen.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung der Beeinträchtigung des Bodens

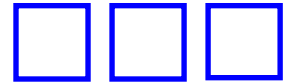
Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

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

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.

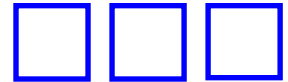
1.5 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig,

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.

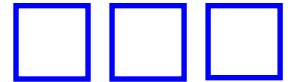
III. Kennzeichnungen und Hinweise

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.



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“. 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

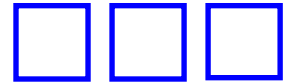
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

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

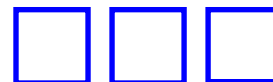
Zum Schutz vor Außenlärm (Schienenverkehr) sind bauliche Vorkehrungen zu treffen:

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 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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit der Bodenbewegungen müssen bei Planungen und Vorhaben im Bebauungsplangebiet berücksichtigt werden.

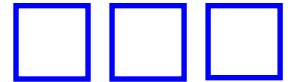
7.0 Grundwasser

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen 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.

G. Flächenbilanz

<u>1,31 ha</u>	<u>Gesamtfläche</u>
0,77 ha	Fläche Mischgebiet
0,39 ha	private Grünfläche
0,15ha	Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsgrün



H. Artenschutzprüfungen (ASP I + II)

Das Plangebiet des Bebauungsplans Vettweiß VE 21 „Zum Bahndamm“ wird als intensiv gedüngter Acker genutzt.

Im Bebauungsplangebiet wurde im Sommer 2021 durch das Büro: Buteo Landschaftsökologen, Bednarz, Bednarz & Winter, Bochum, die Artenschutzprüfung – Stufe 1 durchgeführt.

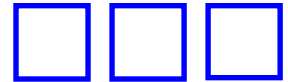
In der Artenschutzprüfung ist dabei darzulegen, ob das geplante Bauvorhaben zu Verstößen gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes führen kann.

In der Stufe 1 wird dabei zunächst geprüft, ob Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten sind. Anschließend werden die anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich möglicher Auswirkungen betrachtet.

Hierzu hat das Büro „Buteo Landschaftsökologen“ eine Ortsbesichtigung am 11.07.2021 durchgeführt und darüberhinausgehend eine umfangreiche Datenrecherche durchgeführt, die im Einzelnen der angelegten Dokumentation der Artenschutzprüfung vom 19.07.2021 entnommen werden kann.

Das Artenschutzgutachten gibt Handlungsempfehlungen, die im weiteren Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden sollen. Da der Rückgang aller von diesem Vorhaben betroffenen Arten auf den Verlust verschiedener Habitatstrukturen zurückzuführen ist, gilt abzuwägen, ob eine Aufwertung entsprechender Habitatstrukturen im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht einen größeren und direkteren Nutzen für möglicherweise vorkommender Lokalpopulationen darstellt, als eine vertiefte Erfassung im verhältnismäßig kleinen Bebauungsplangebiet.

Da sich das betroffene Untersuchungsgebiet unmittelbar zwischen Vettweiß und Kettenheim befindet, ist von anthropogenen Störfaktoren auszugehen. Zwischen den Siedlungen befindet sich nur wenige ungestörte Ackerflächen. An der nordöstlichen Seite des Untersuchungsgebietes befinden sich Ackerflächen mit Randstrukturen eher geringer Güte. Eine Neuschaffung und Aufwertung vorhandener Randstrukturen



mit vielfältigen Säumen sowie der Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen wird die möglicherweise vorkommenden Lokalpopulation bei der Wiederansiedlung unterstützen.

Das Fazit der Artenschutzprüfung stellt fest, dass im Rahmen des geplanten Vorhabens für diverse besonders und/ oder streng geschützte Arten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Um dies zu vermeiden wurde die Artenschutzprüfung- Stufe 2 (ASP II) beauftragt.

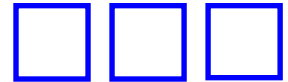
Die ASP II wurde im Frühjahr 2022 von dem Büro H. Schollmeyer - Landschaftsarchitekt AKNW durchgeführt. Es konnte festgestellt werden, dass es ein Vorkommen an planungsrelevanten und gesetzlich besonders geschützten Arten im weiteren Umfeld von Vettweiß-Kettenheim und seinen Siedlungsbereichen gibt, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte für die planungsrelevante Arten der Fauna durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Ferner wurde festgestellt, dass im Plangebiet des Bebauungsplans Vettweiß VE 21 „Zum Bahndamm“ und um das Plangebiet in seiner Lage, nur bedingte bis teils geringe Eignungen als Lebensraum vorhanden sind.

Als verbindliche Maßnahme empfiehlt das Büro Schollmeyer, dass: „die Fläche unmittelbar vor Baubeginn (Baufeldräumung, Herrichten der Erschließung) 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 Naturschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen und ggf. eine fachlich begleitete Umsiedlung vorzunehmen.“ Die Maßnahme wird in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Vettweiß VE 21 „Zum Bahndamm“ festgehalten.

Ferner nennt das Büro Schollmeyer folgende präventive Maßnahmen, die der Vermeidung des Tötens von Tieren dienen. Tötungen könnten hier bei brütenden Vögeln (Jungtiere, Eier) oder bei schlafenden Fledermäusen eintreten.

Adulte Vögel sind weniger gefährdet, da sie wegfliegen. Zur sicheren Vermeidung werden an dieser Stelle nachfolgende Maßnahmen berücksichtigt.



- Absuche der Bauflächen sind unmittelbar vor Baubeginn vorzunehmen.

Abzusuchen sind die Vorhabenfläche auf mögliche Vorkommen von Feldhamster und deren Bauten, ebenso andere Tiere, insbesondere Vögel, Vermehrungsstätten, Jungtiere und ggf. verletzte Tiere.

- Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind nach Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG Pkt. 2 innerhalb der Wintermonate vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.

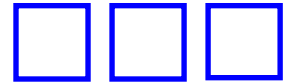
• Um Beeinträchtigungen von Tieren im Zuge der Baumaßnahmen auszuschließen, sollten Baubeginn und Baufeldräumung während der vermehrungsfreien und vegetations-ruhenden Zeiten in den Herbst und Wintermonaten vorgenommen werden

• Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase (insbesondere in längeren Bauruhephasen) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

• Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

• Beleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden.

Es sollte auf helle, weiße Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weitreichende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden.



Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen. Das Beleuchtungskonzept sollte sich nach den Vorgaben von Geiger et al. (2007): Künstliche Lichtquellen – Naturschutzfachliche Empfehlungen. Natur in NRW Heft 04/07: 46-48 richten.

- Bei dem neuen Gebäude gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Vogelschlag an Glas ist eine der größten Gefahren, durch die Vögel in Deutschland verunglücken und in den allermeisten Fällen sterben. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden (hierzu siehe Förster et al.

www.vogelsicherheit-an-glas.de; Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012:

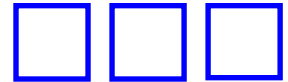
<https://www.bund-nrw.de/fileadmin/>

[nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogel_Glas_Licht_2012_Schweizerische_Vogelwarte.pdf](https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogel_Glas_Licht_2012_Schweizerische_Vogelwarte.pdf))

Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelsilhouetten unwirksam. Wenn größere Glasflächen oder verglaste Eckbereiche geplant sind, wird unbedingt empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten (je nach themenbezogener Qualifikation Vogelkundler oder Architekt) abzustimmen.

Abschließend vermerkt das Büro Schollmeyer, dass mit begleitenden Maßnahmen zur Wohnbebauung sich faunistische Lebensräume neu entwickeln und im Umfeld erhalten bleiben können und unter der Berücksichtigung der genannten präventiven Maßnahmen, die das Töten von Tieren vermeiden, das Vorhaben, entsprechend der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht realisiert werden kann.

Zur Umsetzung der Empfehlungen, wurde am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes eine private Grünfläche festgesetzt, welche sich von der



angrenzenden Bahnlinie bis hin zur Schulstraße erstreckt und fast 1/3 der Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst.

Diese private Grünfläche soll in der Art ausgestaltet werden, dass ein Biotopverbund zu den Saumstrukturen, die die Bahnlinie begleiten, entsteht. Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sollen diese Saumstrukturen fortgesetzt werden und so den unter Umständen vorhandenen Arten in diesem Bereich Nist-, Ruhe- und Unterschlupfmöglichkeiten eröffnen und eine mögliche Wiederansiedlung gefährdeter Arten ermöglichen.

Weiterhin soll eine geplante Obstwiese im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche den Übergang zwischen Offenland- und Halboffenland- hin zu Offenlandhabitaten bilden.

Die genaue Ausgestaltung der geplanten Ausgleichsmaßnahme ist im Landespflegerischen Begleitplan konkretisiert worden und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Hierbei ist auch geplant, diese Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt direkt bei der Erschließung des Baugebietes vor der Realisierung der geplanten Bebauung umzusetzen, um so möglichst schnell den Handlungsempfehlungen aus der Artenschutzprüfung zu folgen und eine Wiederansiedlung möglicherweise vorkommender Lokalpopulationen zu unterstützen.