Bebauungsplan- MÜ-2- "DIE GROßE GEMEINDE"

Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeinen Wohngebieten (WA) § 4 BauNVO
Zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.
Betriebe des:
- 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 der zulässigen der Vollgeschosse
- die maximale Firsthöhe (FH)

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 (Einfassung), die dem Gebäude am nächsten liegt, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten 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 Fläche für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind gem äß § 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 Wohneinheit sind mindestens zwei unabh ängig voneinander erreichbare Abstellplätze für PKW vorzusehen.

3.2 Nicht überdachte Stellplätze
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für das allgemeine Wohngebiet (WA) 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 2,5 m überschritten werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen
In den zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 5 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 6 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 9 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: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Privaten Grünfläche"

Im Süden des Bebauungsplangebietes wird eine großflächige private Grünfläche geplant, die den Übergang zur freien Landschaft darstellen wird und entsprechend der durchgeführten Artenschutzprüfung Lebensraum für die beheimateten Tiere bereitstellt. In diesem Bereich wird das Regenwasser über einen offenen Graben am Rand der privaten Grundstücke zu den Versickerungsräumen in den öffentlichen Grünflächen geleitet.

Auch im Norden des Plangebietes wird zu den dort befindlichen privaten Gärten der Anwohner der Straße „Am Regensbusch" ein Puffer in Form einer privaten Grünfläche eingefügt, so dass das gesamte Plangebiet mit einer Grünfläche umschlossen wird.

Diese privaten Grünflächen bilden einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der halboffenen Weidelandschaft im Anschluss an das Plangebiet sowie zu den angrenzenden Hausgärten der vorhandenen Gebäude an der Straße „Am Regensbusch". Hierdurch wird eine ökologische und landschaftsästhetische Anreicherung, Insbesondere zur Entwicklung von Lebensräumen für die Fauna geschaffen.

Die Strauchgehölze sind zwei- bis 4-reihig entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata in Abständen von ca. 1,50 m x 1,50 m zu setzen. Für die Entwicklungszeit der Sträucher wird zum Schutz des Bodens und willkürlicher Entwicklung von problematischen Beikräutern die Untersaat mit einer schattenverträglichen Gräser-Wildkrautmischung durchgeführt.

Die Bäume und Sträucher erhalten einen Pflanzschnitt. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Es erfolgt eine Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. Lebensräume für heimische Tierarten.

Zudem wird in diesem Biotopbereich das anfallende Regenwasser des geplanten Wohngebiets über offene Entwässerungsgräben zu den öffentlichen Grünflächen abgeleitet.
Diese privaten Grünflächen erhalten eine Größenordnung von 1.444,91 m².
Diese Maßnahme zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der offene Regenwassergraben, werden über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der Anlieger gesichert. Gleiches gilt für die Versickerungsmulde entlang der Straße „Am Wald".

Durch diese Maßnahme ist eine Nachhaltigkeit dieser grünordnerischen Festsetzung gesichert.

5.3 Maßnahme B 1: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Öffentlichen Grünfläche"

Am östlichen Rand des Plangebietes zum dort vorhandenen Wald wird ein 35 m breiter Schutzstreifen zwischen dem vorhandenen Wald und dem geplanten Wohnbaugebiet angeordnet. Dieser erhält eine Dreifachfunktion. Zum einen soll in Teilen dieses Bereiches das Regenwasser aus dem Wohnbaugebiet großflächig in Mulden zur Versickerung gebracht werden, zum anderen soll dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit einer Feldgehölzpflanzung versehen werden, die die Regenversickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen umschließen und in die Landschaft einfügen. Die Feldgehölze bestehen dabei ausschließlich aus Vogelnährgehölzen. Die öffentlichen Grünflächen werden schon zum Verstufenaubau der Erschließungsmaßnahme bepflanzt und bilden einen 35 m Schutzstreifen zwischen dem vorhandenen Wald und dem neuen Wohnbaugebiet..

Im Westen des Baugebietes zum „Distemicher Weg" entsteht ebenfalls eine öffentliche Grünfläche, die eine Doppelfunktion beinhaltet. Auch hier wird das Regenwasser großflächig in Mulden zur Versickerung gebracht, zum anderen soll dieser Bereich soll dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit einer Feldgehölzpflanzung versehen werden, die die Regenversickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen umschließen und in die Landschaft einfügen. Die Feldgehölze bestehen dabei ausschließlich aus Vogelnährgehölzen.

Diese öffentlichen Grünflächen bilden einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der halboffenen Weidelandschaft im Anschluss an das Plangebiet. Hierdurch wird eine ökologische und landschaftsästhetische Anreicherung, Insbesondere zur Entwicklung von Lebensräumen für die Fauna geschaffen.

Die Strauchgehölze sind zwei- bis 4-reihig entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata in Abständen von ca. 1,50 m x 1,50 m zu setzen. Für die Entwicklungszeit der Sträucher wird zum Schutz des Bodens und willkürlicher Entwicklung von problematischen Beikräutern die Untersaat mit einer schattenverträglichen Gräser-Wildkrautmischung durchgeführt.

(Fortführung nächste Spalte)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3 Maßnahme B 1: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Öffentlichen Grünfläche"

(Fortführung der linken Spalte)

Entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata werden ausschließlich Vogelnährgehölze gepflanzt, wie im Artenschutzgutachten des Sachverständigen Scholmeyer gefordert. Die gesamten öffentlichen Grünflächen werden mit einem 2 m hohen Zaun sowohl vor Vandalismus als auch vor Wildverbiss geschützt. Hierdurch entsteht ein neuer Ortsrand, der den Übergang zur freien Landschaft In südöstlicher Richtung bildet.

In Anlehnung an das Artenschutzgutachten Stufe 1 des Sachverständigen Dipl. Ing. Harald Scholmeyer vom Oktober 2023 zur Auswirkung des Bebauungsplans MÜ-2 „Die große Gemeinde" auf den Artenschutz, wird mit dieser Maßnahme auch der Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten ausgeglichen.

Die Bäume und Sträucher erhalten einen Pflanzschnitt. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Es erfolgt eine Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. Lebensräume für heimische Tierarten.

Weiterhin werden in diesem Bereich zehn direkte Nistmöglichkeiten (Modelle nach Schwegler oder GL), Im Entwicklungszeitraum der Gehölze, durch die Installation von Nistkästen und Unterschlupfhilfen zu Gunsten der vorhandenen Fledermauspopulation sowohl auf ca. 3 m hohen Stämmen als auch im angrenzenden Wald installiert.

5.3 Maßnahme B 2: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Öffentlichen Grünfläche"

In den Regenversickerungsmulden selbst wird die Sohle mit einer mäßig trockenen bis feuchten Fettwiese mit Wildkräuteranteil eingesät. Die öffentlichen Grünflächen werden schon zum Vorstufenausbau der Erschließungsmaßnahme eingesät.

Zudem wird in diesem Biotopbereich das anfallende Regenwasser des geplanten Wohngebiets über offene Entwässerungsgräben In privaten Grünflächen abgeleitet. Dies In einer großflächigen, wechselfeuchten Versickerungsmulde In der öffentlichen Grünfläche, Die Versickerungsmulde ist für ein 100-jährliges Regenwasserereignis bemessen, verfügt aber auch über eine Drainageleitung, die im angrenzenden Forst eine flächige Versickerung von über das Rückhaltevolumen hinausgehenden Niederschlagswasser ermöglicht. Dieser Sachverhalt ist im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan MÜ-2 „Die große Gemeinde" vom 18.09.2023, aufgestellt durch das Planungsbüro Stratmann, Bottrop, verankert und festgesetzt.
Dies ist eine Aufwertung des angrenzenden Waldgebietes zusammen mit der Entwässerungsmulde entlang der Straße „Am Wald". Hier wird dem trockenen Waldbereich Regenwasser aus dem angrenzenden Wohngebiet zugeführt. Die dort befindlichen Eichen - und zum kleinen Teil Buchen - weisen schon erhebliche Trocknungsschäden in den Wipfeln der Bäume auf.
Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen; d.h. 2-3 mailige Mahd/Jahr, auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Eine Beweidung ist unzulässig.
Die Einsaat erfolgt mit regionalem Saatgut gemäß RSM 2023, 7.1.2 „Landschaftsrasen-Standard - mit Kräutern", Die Rasensaatgutmischung und die einzumischenden Kräuter sind in der Anlage aufgeführt.

5.4 Maßnahme C: Ausgestaltung und Bepflanzung der Hausgärten

In jedem Hausgarten wird ein Obstbaum (II. / III. Ordnung) entsprechend der Pflanzliste im Landespflegerischen Begleitplan zur ökologischen und grüngestalterischen Anreicherung des Wohngebietes gepflanzt.
Weiterhin werden zwei Nistkästen oder Nisthilfen (Modell nach Schwegler oder GL) an den Fassaden jedes Wohnhauses für Kleinvögel zur Kompensation und zur Anreicherung des faunistischen Lebensraums je Wohneinheit installiert.

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.

Kurz vor Beginn der Baufeldräumung, hier mit dem Abtragen der Vegetationsdecke und Roden der Gehölzbestände ist das gesamte Plangebiete und darüber hinaus die unmittelbar benachbarten Flächen, bis zu 30 m über die Plangrenze hinaus, nach Tieren, Jungtieren und aktiven Fortpflanzungsstätten (Nester) und regelmäßigen Ruhestätten (Höhlen) abzusuchen Die Absuche ist durch eine fachkundige Person In gutachterliche Weise ca. 2 bis 3 Tage vor Baubeginn (Baufeldräumung) vorzunehmen.
Bei unverhofften Funden sind die Arbeiten solange abzuwarten, bis Alt- und Jungtiere die Baufläche verlassen haben und / oder ein weiteres Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durchgeführt wurde.

Zur Vermeidung und Minderung von Risiken für die Tierwelt Im Plangebiet ist der Baubeginn mit groben Arbeiten, Insbesondere der Baufeldräumung in den fortpflanzungsfreien- und vegetationsruhenden Zeiten jeweils vom 1. Oktober bis zum 28. Februar möglichst durchzuführen. Rückstände der Rodungen (Holzreste, Gebüdseteile) sind komplett abzuräumen, um mögliche Wiederbesiedlungen durch Tiere zu vermeiden. Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werdenkönnen, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (UNB) rechtzeitig zu melden.

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

Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase (insbesondere In längeren Bauruhephasen; > 1 Jahr) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Insbesondere Arten, wie die Zwergfledermaus, können In Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln. Ebenso ist die Besiedlung durch Höhlen- und Gebäudebrüter (Eulen, Turmfalke, Feldsperling und Star) nicht auszuschließen.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Verbotstatbestände) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

Das Entstehen von Laichgewässern während der Bauzeit Infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Baustellgeleiten betroffen sein. Für die sich aus dem Laich entwickelnden Larven Ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.

Störwirkungen, die In der Lage sind, brütende Vögel dauerhaft zu vergrämen (Licht, optische Reize, Lärm, Bewegungen durch das Baugeschehen, Baustellenverkehr), führen zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und werden daher im nächsten Unterkapitel 7.3 aufgeführt. Weitere Störungen, die deutlich Über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinauswirken, sind mit der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Das geplante Baugebiet schließt an einen bestehenden Siedlungsbereich an. Erhebliche Wirkungen auf die Umgebung werden so vermieden.
Erhebliche Beeinträchtigungen, die sich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen In der weiteren Umgebung auswirken könnten, sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, angesichts des Ausgangszustandes der Vorhabenfläche.

Die geplante Bebauung könnte Verdrängungseffekte auf Tiere. Insbesondere Vögel auf unmittelbar benachbarten Flächen haben. Dies kann planungsrelevante Arten, wie, Feldsperling, Star und ggf. Grünlitz betreffen. Ein Baubeginn ohne voran gegangene Absuche des Baugeländes führt indirekt zur Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Die benachbarten Flächen sind ebenfalls unmittelbar Baubeginn (Baufeldräumung bei Herstellen der Erschließung) abzusuchen, um Konflikte mit den Verbotstatbeständen zu vermeiden.
Im Fall von Funden, gilt es Maßnahmen und Vorgehensweisen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der kleinräumige Verlust von Nahrungshabitaten für andere planungsrelevanter Arte (z.B. Mäusebussard, Feldsperling, Bluthänfling, Turmfalke) ist im Allgemeinen nicht von artenschutzrechtlicher Relevanz. Verluste von Nahrungshabitaten sind artenschutzrechtlich in den Einzelfällen zu berücksichtigen. In denen es sich um sogenannte „essentielle Nahrungshabitate" handelt. „Essentielle Nahrungshabitate" sind Flächen, die für die erfolgreiche Jungenaufzucht von betroffenen Brutpaaren (z. B. Steinkauz) erforderlich sind.
Der Verlust an Habitaten kann teilweise durch den Erhalt von Randstrukturen mit Gehölzbestanden, wie Hecken, Sträucher kleinen Bäumen und Grassäumen gemindert werden. Im weiteren Umfeld bieten Haus-Gärten der vorhandenen Bebauung und das verbleibende Grünland, der Wald und Waldrand noch Nahrungsangebote.

Die Begrünung des künftigen Baugebietes stellt Im Detail der Landschaftspflegerische Begleitplan dar. Mit Bezug darauf werden In den B-Plan Festsetzungen zu Anpflanzungen und Einsaaten aufgenommen.
Die Begrünungsmaßnahmen dienen nicht allein der ästhetischen Grüngestaltung, sondern auch der Entwicklung und Anreicherung von faunistischem Lebensraum am Ortsrand von Müddersheim, Im Übergang zur halboffenen Landschaft.

Neben der Einfriedung der Grundstücke mit Laubhecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche, Berberitze) und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Ist bei der Auswahl der Gehölze auf die Verwendung von Vogelnährschutzgehölzen zu achten.
Hierzu zählen unter anderem: Felsenbirne, Apfelbeere, Berberitze, Scheinquitte, Haselnuss, Strauch-Eibe, Sanddorn, Gemeiner Liguster, Schlehe, Rote Johannisbeere, Holunder, Vogelbeere, und weitere Arten, insbesondere Obstgehölze.
Für die ausgewiesenen Grünflächen Im B-Plan wird neben den Anpflanzungen die Anlage von Gräser-Wildkrautrasen angeraten.
Einzelheiten zu Bepflanzungen und Einsaaten führt der Landschaftspflegerische Begleitplan (Büro Stratmann, LBP Stand September 2023.

Für den Verlust von potenziellen Vogel-Brutstätten sind verbindlich 10 Stück Nistkästen an geeigneten Stellen zu installieren.
Soweit dies an den Fassaden der neuen Wohnhäuser nicht möglich oder gewünscht ist, soll das Aufhängen von Nistkästen an den größeren (vitalen) Bäumen In Bereichen des angrenzenden Waldes (Waldrand) vorgenommen werden.
Das Anbringen der Kästen solte fachgerecht in mindestens 3 m Höhe erfolgen.
Es sind Nistkästen zu verwenden, die geeignet sind für Vogelarten, wie z. B. Star und Feldsperling, und aus einem nachhaltigen Material, z. B. Holzbeton beschaffen sind.
Die Maßnahme hat mit dem Einvernehmen des Waldeigentümers zu erfolgen.
Die Unterhaltung und Betreuung der Nistkästen obliegen dem Bauträger oder einer von ihm verbindlich beauftragten Person.

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.

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, Zwerchhäuser 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.
Die Anlage von Schottergärten ist untersagt.
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 / 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.

Zum Schutz des Baumbestandes am östlichen Ende des Plangebietes ist die DIN 18920 während der gesamten Bauphase streng zu beachten.

5.0 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 d ürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

6.0 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversogung

Hinweis:
§ 42 Abs. 1 Bauo NRW (Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversogung) Ist zu beachten:

Feuerstätten und Abgasanalgen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen In einem Abstand von 100 m zu einem Wald, Moor oder Heide nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass keine Waldbrände durch diese Anlage entstehen.

7.0 Waldgefährdung durch Feuer

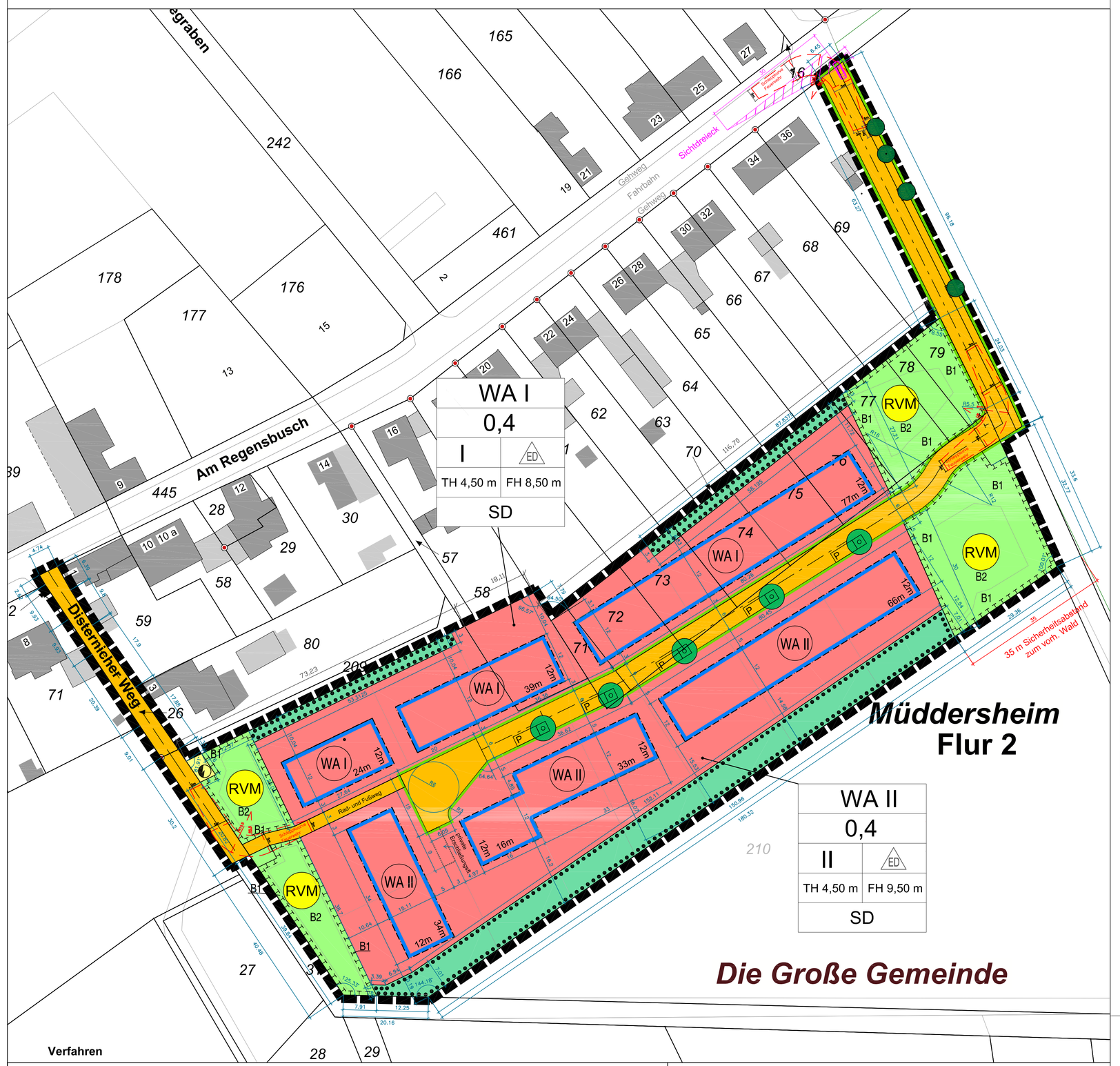
Hinweis:
§ 47 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW (Waldgefährdung durch Feuer) Ist zu beachten.

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtenzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.

Hiervon ausgenommen sind Gas- und Elektrogrillgeräte.

8.0 Braunkohlenbergbau

Im Planbereich ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert.
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.



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 Offenlegung 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.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan einen Umweltbericht.

Luftbild zum Bebauungsplan- MÜ-2- "DIE GROßE GEMEINDE"

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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

WA II	
0,4	
II	ED
TH 4,50 m	FH 9,50 m
SD	

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

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

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit Maßnahmenbezeichnung B1 oder B2

5. 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

vorhandene Bäume mit einseitiger Pflanzscheibe 3,00 x 2,00 m

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungsl