

Textliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die Fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.

Aufsichtungen und Abstandsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und Nr. 17, Abs. 3 BauGB)
 Im allgemeinen Wohngebiet sind Aufsichtungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.
 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 15 BauGB 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH max. 7,00m Höchstmaß der Firsthöhe	7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB Öffentliche Grünfläche Sportplatz Parkanlage
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze	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 30 BauGB Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche Kindergarten Fläche für Sport- und Spielanlagen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	9. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB St / Ga Stellplätze und Garagen
5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche Fuß- und Radweg Verkehrsbenutzter Bereich	Kennzeichnungen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (1) Nr. 3 BauGB

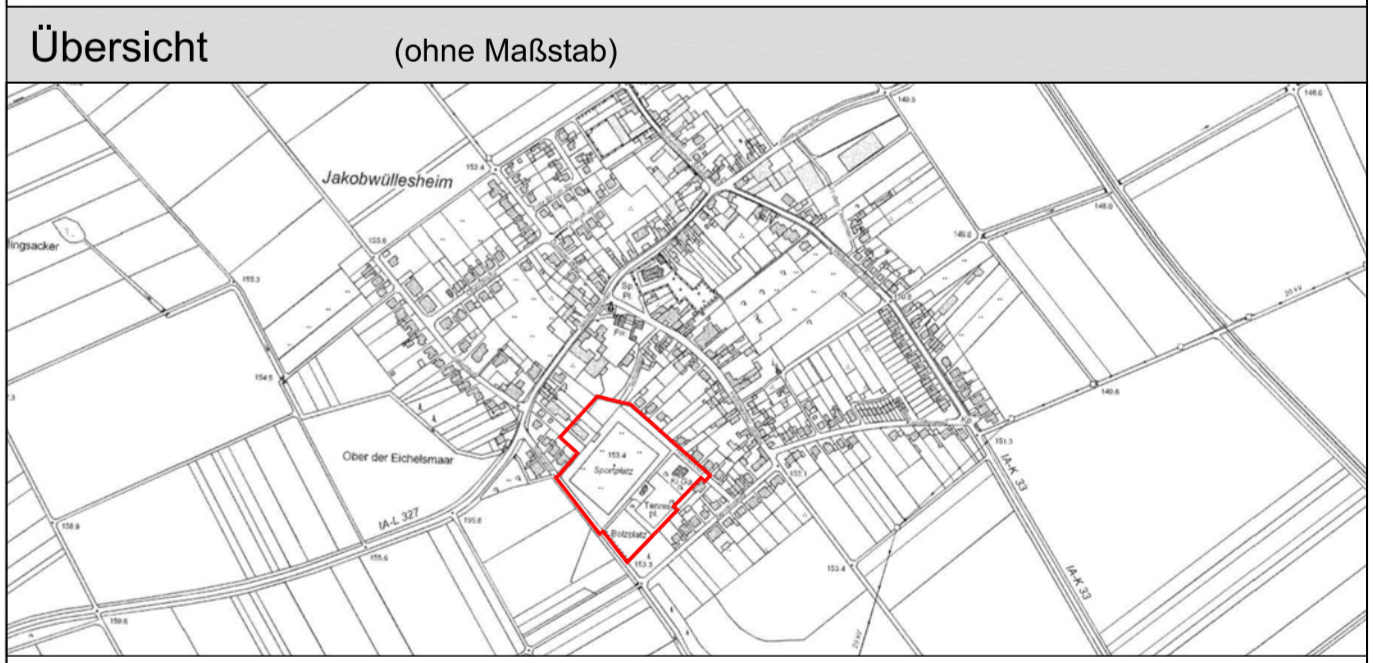
Hinweise

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ja-3" bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Alle Hinweise des Bebauungsplanes "Ja-3" bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorfh., Höhen
-5,00- Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
-45,00- Parallelmaß	153,06 gepl. Bezugshöhe
90° Winkelmaß	



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-de/by-2-0), zugegriffen am 22.02.2019 über <https://www.film-online.net>

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318-0, info@vdh-projekt.com	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbeschlüsse Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat am Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.	5. 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.	7. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessungsplattes mit Stand vom Dezember 2020 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Dieser Plan hat die Änderung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß am ... öffentlich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat den Bebauungsplan am ... im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß am ... öffentlich auslegen.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat den Bebauungsplan am ... im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ... im Amtsblatt der Gemeinde Vettweiß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.	
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	

GEMEINDE VETTWEIß
 Bebauungsplan "Ja-3", Sportplatz
 1. Änderung
 Ortschaft Jakobwüllesheim

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

Z-Nr.: PM-B-18-02.1-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 23.05.2023
bearbeitet: Mahmoud	gezeichnet: DS / Mi	