

# Gemeinde Vettweiß

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „So-2“ in der Ortschaft Soller „Alte Schule“

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Foto: Ute Lomb, Bonn

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss

bearbeitet für die Gemeinde Vettweiß:

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
53881 Euskirchen  
[www.ursula-lanzerath.de](http://www.ursula-lanzerath.de)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Mischgebiet (MI) „Dorfgemeinschaftshaus“**

- 1.1 Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet beträgt 0,6.  
Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

### **3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.
- 3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.
- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch überdachte Terrassen sowie durch Balkone / Altane um bis zu 2,0 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

### **4.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

### **5.0 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden oder Gehölzen).

## **6.0 Bedingte Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche (hinweisend dargestellt), die über den Humusabtrag hinausgeht, ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens durch vorherige wissenschaftliche Untersuchung (Sachverhaltsermittlung) nach Maßgabe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 I DSchG NW überprüft wird. Ob in Umsetzung des Vorhabens der Erhalt des Bodendenkmals sicherzustellen ist oder die entgegenstehenden Belange der Bodendenkmalpflege durch Nebenbestimmungen in der notwendigen Erlaubnis nach § 15 II DSchG NRW ausgeräumt werden können, ist nach dem Ergebnis der Sachverhaltsermittlung festzustellen. Die zur Beurteilung des Vorhabens vorzulegenden Unterlagen sind ohne die Ergebnisse der archäologischen Sachverhaltsermittlung unvollständig (§ 70 BauO NRW/§ 24 I DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Gemeinde Vettweiß, Untere Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, abzustimmen.

## **B. Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1.0 Erdbebenzonen**

Die Gemarkung Soller 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 T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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.“

### **2.0 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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-Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **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.

#### **4.0 Arten- und Biotopschutz**

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

#### **5.0 Braunkohlenbergbau**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet 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 Braunkohlentagebau 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 von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### **6.0 Immissionsschutz**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen ringsum Wohnbebauungen an.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ausgehend vom geplanten Veranstaltungsraum, sind Störungen im Umfeld zu erwarten, die ggfls. den Grad der Erheblichkeit erreichen bzw. überschreiten können.

Daher ist durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis zu führen, dass die von der Veranstaltungshalle ausgehenden Lärmemissionen die an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.