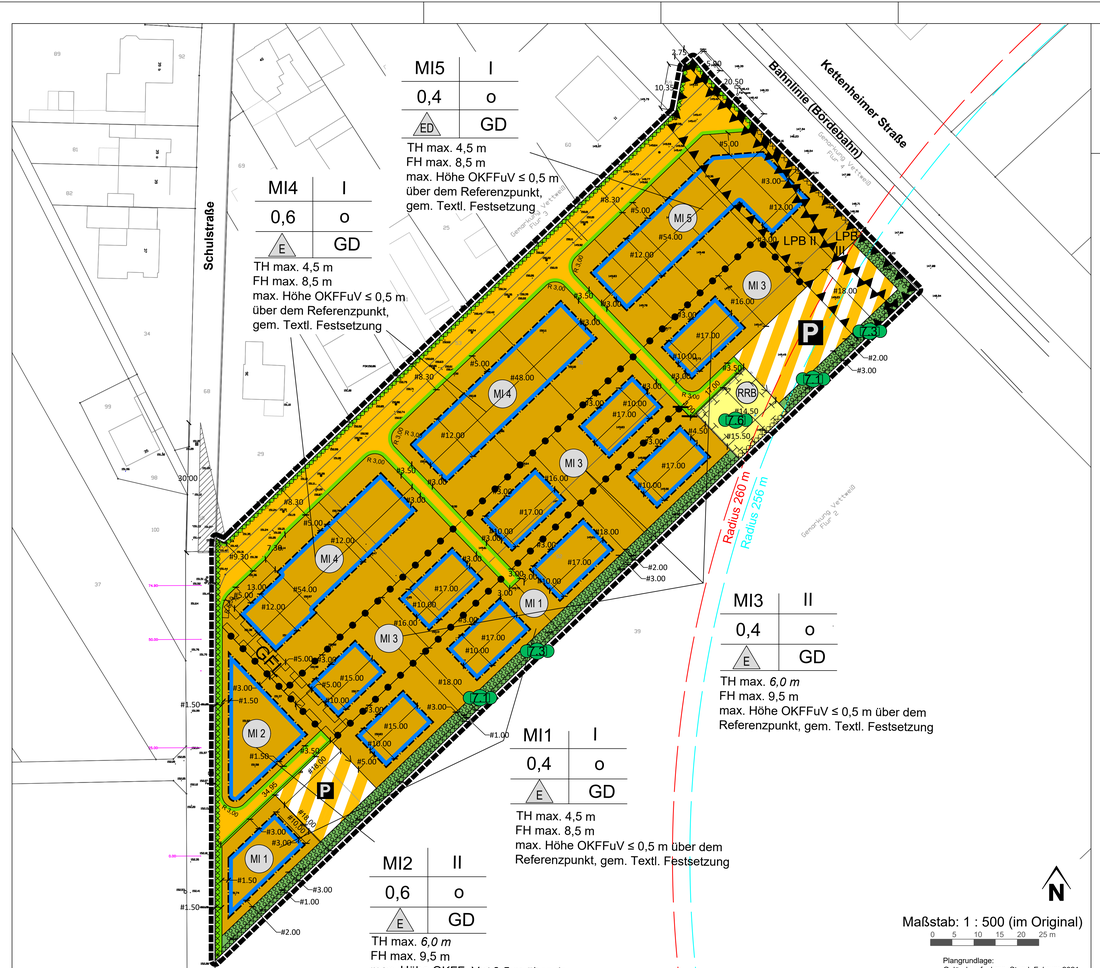
Gemeinde Vettweiß
Bebauungsplan Nr. Ve-21 "Zum Bahndamm" Vettweiß-Kettenheim
1. Änderung (Entwurf)



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Schnitthecke gem. Textlicher Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), gem. jew. textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck an Einmündung "Schulstraße" und "Zum Bahndamm", von Sichthindernissen frei zu halten

Nachrichtliche Übernahme

- Sicherheitsabstand (260 m, aufgerundet) zum Betriebsbereich der Buir-Blieshеimer Agrargenossenschaft eG (Pflanzenschutzmittellager, sog. Störfallbereich)
- Sicherheitsabstand (256 m, gem. Gutachten zum Bebauungsplan VE 19) zum Betriebsbereich der Buir-Blieshеimer Agrargenossenschaft eG (Pflanzenschutzmittellager, sog. Störfallbereich)

Verfahrensvermerke

1. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

……, den ……

……
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Vettweiß hat in der Sitzung am __.__.202_ gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ve-21 beschlossen.

Der Beschluss wurde mit Datum vom __.__.202_ ortsüblich bekannt gemacht.

Vettweiß, den ……

……
Bürgermeister

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Entwurf der Bauleitplanung mit allen Anlagen wurde gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB, entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Vettweiß vom ____.202_ mit Bekanntmachung vom __.__.202_ in der Zeit vom __.__.202_ bis einschl. __.__.202_ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit Schreiben vom ____.202_ von der Bekanntgabe unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens __.__.202_ aufgefordert.

Vettweiß, den ……

……
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Vettweiß vom __.__.202_ als Satzung beschlossen worden.

Vettweiß, den ……

……
Bürgermeister

5. Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ve-21 "Zum Bahndamm" ist vom Rat der Gemeinde Vettweiß als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom __.__.202_ übereinstimmt.

Vettweiß, den ……

……
Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung vom __.__.____ in Kraft.

Vettweiß, den ……

……
Bürgermeister

Erklärung der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise: o = offene
= nur Einzel- oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachformen: GD = geneigtes Dach

Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung:
TH max. = maximale Traufhöhe über dem Referenzpunkt
FH max. = maximale Firsthöhe über dem Referenzpunkt
maximale Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) über dem Referenzpunkt, gem. TextS. Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Nutzungsart festgesetzt:
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Grundflächenzahl (GRZ), Höhe der baulichen Anlagen) ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) bestimmt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
In Ergänzung zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
2.2.1 Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).
2.2.2 Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
2.2.3 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut in der Mitte der traufseitigen Gebäudewände, bei in sich gegliederten Wänden (mit unterschiedlichen Wandteilen) in der Mitte der jeweiligen Wandteile.
2.2.4 Bezugsmaß für die Höhenfestlegungen der Gebäude ist die max. zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses. Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) wird als eine maximale Höhe über einem grundstücksbezogen zu ermittelnden Referenzpunkt gem. nachfolgender Ziffer 2.2.5 bestimmt. Die max. zulässige Höhe über dem Referenzpunkt ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
2.2.5 Die Lage des Referenzpunktes der jeweiligen Bauparzelle definiert sich über die geometrische Mitte der Bodenplatte des Wohnhauses. Die Höhe des Referenzpunktes ist anhand der eingetragenen Geländehöhen in der Plangrundlage des Bebauungsplans zu interpolieren.

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise
Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
3.2 Rückwärtige Baugrenzen
Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um maximal 2,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; §21aBauNVO)
4.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (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.
4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von 3,0 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
4.3 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für PKW vorzusehen.
4.4 Die Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.
Der Versiegelungsgrad sonstiger befestigter Flächen (Wege, Zufahrten, etc.) ist auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
4.5 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebiets zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der zuständigen Unterhaltungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Die in der Planzeichnung mit „GFL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Gehrecht umfasst das Recht, die Fläche zu Fuß zu begehen. Das Fahrrecht umfasst das Recht, die Fläche mit Fahrzeugen zu befahren, soweit dies zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Leitungen erforderlich ist. Das Leitungsrecht umfasst das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu betreiben.
5.2 Die belastete Fläche ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, soweit diese die Ausübung der unter Ziffer 5.1 genannten Rechte beeinträchtigen können.

6. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den nachfolgenden Festsetzungen wird auf die DIN4109-1 Bezug genommen. Diese ist bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung Vettweiß einsehbar.

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Auf den in der Planzeichnung durch Schallschutzsignatur abgegrenzten und mit Einschrieb des dort – nach der zugrunde liegenden Schallfachnischen Untersuchung – eintretenden Lärmpegelbereichs („LPB" mit röm. Nr.) gekennzeichneten Baugebiets-Teilflächen sind für schutzbedürftige Räume (einschl. der Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden), (mindestens) die (passiven) Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-1 für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel La einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
I	>50-55
II	>55-60
III	>60-65

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109-1 (2018)

6.2 Im Rahmen der späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren, spätestens aber vor Baubeginn, ist der Bauaufsichtsbehörde die Eignung der jeweiligen Außenbauteile der Gebäude nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen. Davon ausgenommen werden alle Bereiche mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel La ≤ 54 dB(A).
6.3 Bei Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder aufgrund Abschirmung durch andere bereits errichtete Bauten) als in der Planzeichnung angegeben, kann im Baugenehmigungsverfahren vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel La abgewichen werden.
6.4 Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und die in Richtung der Bahntrasse ausgerichtet sind, ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La = 55 dB(A) der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Hiervon kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn ein Einzelnachweis mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel La je Fenster (notwendig: Außenlärmpegel La < 55 dB(A)) geführt wird.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.1 Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen
Auf der in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Pflanzfläche am südlichen Plangebietsrand ist eine 2 m breite Schnitthecke mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen.
7.2 Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend) und Mindestpflanzqualität
7. Hainbuche: Containerware, Wuchshöhe 125-150 cm, Pflanzabstand 30-50 cm (3-4 Pflanzen/m)
8. Feldahorn: Containerware, Wuchshöhe 100-150 cm, Pflanzabstand 40-60 cm (2-3 Pflanzen/m)
9. Weißdorn: Containerware, Wuchshöhe 100-150 cm, Pflanzabstand 30-50 cm (3-4 Pflanzen/m)
Für andere lebensraumtypische Arten sind ähnliche Pflanzqualitäten zu verwenden.
7.3 Auf der plangebietsabgewandten Seite der Hecke (Süden / Osten) ist ein 1m breiter Saum als Puffer zu der angrenzenden Ackerfläche vorzusehen und einzusäen. Es ist eine Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum" mit 10% Gräsern, 90% Kräutern & Leguminosen des UG 6 (Westdeutsches Tiefland) zu verwenden. Auf der Südseite des Plangebietes ist der Saumstreifen / die Grundstücksgrenze am Ackerrand klar zu kennzeichnen.
7.4 Durchführungsbestimmungen
Die Durchführung der vorgenannten Maßnahme hat durch den Vorhabenträger bzw. von ihm Beauftragte und auf Kosten des Vorhabenträgers (entsprechend § 135a BauGB), zu erfolgen. Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bebauung auf den unmittelbar an die Pflanzfläche angrenzen Baugrundstücken durchzuführen. Hierzu ist eine Regelung als öffentlich–rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vor der baulichen Inanspruchnahme zu schließen. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzungen sind den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.
7.5 artenschutzrechtliche Maßnahmen
7.5.1 Die Baufeldfreimachung (inkl. Abschieben des Oberbodens) darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01.März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Nach der Räumung sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen, um eine Wiederansiedlung planungsrelevanter Arten zu verhindern.
7.5.2 „Grobe" Erdarbeiten (hier: Ausschachten für den Kanalbau und Kellergeschosse/Grundplatten für die Gebäude) dürfen frühstens Anfang Juli bis Ende Februar erfolgen. Durch einen Gutachter muss unmittelbar vor den Arbeiten nachgewiesen werden, dass die Jungsteinkäuze des nordöstlich gelegenen Brutreviers den Neststandort eigenständig verlassen haben. Wenn Arbeiten zwischen März und Juli stattfinden müssen, so ist auch durch einen Gutachter zu prüfen, ob die Nistkästen besetzt sind.
7.5.3 Sollte eine Entfernung von Gehölzen notwendig werden, so sind diese zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnliche mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst-/Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze entfernt werden, ist in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich z.B. in Form von Nisthilfen zu sorgen.
7.5.4 Bei der Anlage von Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können.

7.6 Regenrückhaltebecken
7.6.1 Die als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen *(Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken) festgesetzte Fläche ist als offene Regenrückhalteanlage zu nutzen. Die technische Ausgestaltung (Bemessung, Profil, Dichtung, Betrieb) bleibt der wasserwirtschaftlichen Fachplanung vorbehalten.*
7.6.2 Einsaat / Bepflanzung
Nach Fertigstellung der wasserwirtschaftlichen Anlagen ist das Becken mit Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" einzusäen. Verwendet werden kann eine Grundmischung oder Landschaftsrasen.
Vor der Aussaat ist der Boden fachgerecht vorzubereiten. Er ist zu pflügen oder zu fräsen und anschließend mit der Egge zu bearbeiten, um eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Mehrjährige Problemplanzen wie Quecke, Breitblättriger Ampfer oder Brennnesseln sind vor der Einsaat zu entfernen.
Die Pflege der Fläche erfolgt extensiv mit ein bis maximal zwei Mahden pro Jahr. Die erste Mahd sollte frühestens ab Mitte Juni erfolgen. Das anfallende Mahdgut ist vollständig abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets
8.1 Das nach Umsetzung der internen Maßnahmen verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 14.773 Biotopwertpunkten wird durch Verrechnung mit bereits durchgeführten Maßnahmen über ein Ökokonto aus genehmigten und abgenommenen Ökokontomaßnahmen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Kreis Düren abgedeckt. Das betreffende Ökokonto wurde nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW" (LANUV NRW, 2021) beantragt und wird in diesem beim Kreis Düren geführt. Hierzu sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Ökokonto-Inhaber und dem Vorhabenträger im Geltungsbereich zu treffen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vorzulegen. Der Vertrag über die Reservierung der Ökopunkte ist der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen, spätestens bei Erschließungsbeginn ist der vollständige Erwerb der Ökopunkte nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 89 (4) BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dächer
Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° zulässig. Es wird empfohlen, Satteldächer vorzusehen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.
1.2 Die Dächer von aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) sind mit der gleichen Dachneigung auszubilden.
1.3 Gauben und Dacheinschnitte
sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite (Traufe) beträgt.
1.4 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.
1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen
Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind ab 2025 gem. § 42a BauO NRW verpflichtend auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen und müssen maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sein. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

2. Einfriedungen
2.1 Eine Einfriedung von Vorgärten ist auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,0 m, im Bereich freizuhaltender Sichtfelder bis zu einer Höhe von 0,8 m, zulässig und zwar mit Hecken, Holzzäunen, Metall-Stab- oder Gitterkonstruktionen. Bei einer Einfriedungen durch Zäune ist ein Mindestabstand von 10-15 cm vom Boden als Durchlass für Wildtiere einzuhalten.

3. Gestaltung der Vorgarten- und Privatgartenflächen
3.1 Die Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen („Vorgartenflächen") sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Abstellplätzen, Zufahrten und Zugängen als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen mit standortheimischen Pflanzenarten (siehe z.B. Ziffer 6.2) anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen (insbesondere Privatgärten) sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen) benötigt werden, mit standortheimischen Pflanzenarten (siehe z.B. Ziffer 6.2) zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1.0 Betriebsbereich der Buir-Blieshеimer Agrargenossenschaft (sog. „Störfallbetrieb")
Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich der Betriebsbereich der Fa. Buir-Blieshеimer Agrargenossenschaft eG (Pflanzenschutzmittellager). Der in einem anderen Bauleitplanverfahren gutachterlich ermittelte Sicherheitsabstand von 256 m (sowie ein erweiterter Radius von 260 m) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die wesentliche Rechtsgrundlage für die Festlegung für derartige Abstände stellt der § 50 BImSchG und darauf aufbauend der Leitfaden KAS-18 und die ergänzende Arbeitshilfe KAS-32 dar.

IV. Kennzeichnungen

1.0 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 baurauchtechnisch 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.

V. Hinweise

1.0 Vermeidungsmaßnahmen
(Übernahme aus dem Umweltbericht inkl. landschaftspflegerischem Begleitplan (2024) und der Artenschutzprüfung (Stufe II, 2024))

1.01 baubegleitende Vermeidungsmaßnahmen
1. Baufelder und Baustelleneinrichtungsflächen sind möglichst klein zu halten und auf die unbedingt benötigte Fläche zu begrenzen.
2. Lagerflächen sind möglichst auf bereits vorhandene befestigte Flächen ohne Vorkommen von Bäumen und Sträuchern zu beschränken.
3. Die Baudurchführung ist so zu planen, dass der An- und Abtransport des Materials etc. möglichst von den vorhandenen Wegen und Straßen erfolgt.
4. Temporäre, geringfügige Belastungen der Luft durch Emissionen der Baumaschinen und Fahrzeuge, sowie Schadstoffeinträge, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung sind durch Verwendung moderner Maschinen und Baufahrzeuge (die dem Stand der Technik ent-sprechen und regelmäßig gewartet werden) zu vermeiden sowie Staubentwicklung ggf. durch Befeuchten der Baufläche zu verringern.
5. Eine eventuelle Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen darf nur auf Flächen erfolgen, auf denen Schutzvorrichtungen gegen ein Versickern von grundwassergefährdenden Stoffen getroffen wurden.
6. Bodenverdichtung während der Bauarbeiten sind durch die Wahl entsprechender Geräte (soweit möglich keine schweren Maschinen) so gering wie möglich zu halten und auf Flächen zu beschränken, die für den Bau und die Erschließung unbedingt benötigt werden.
7. Zur Vermeidung unnötiger Oberbodenbewegungen und zur Erhaltung des natürlichen Bodengefüges sind, soweit möglich, die Bauarbeiten in trockenen Perioden und nicht bei Nässe durchzuführen.
8. Der Verlust von belebtem Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag, Lagerung und Auftrag gemäß DIN 18300 und DIN 18915 zu vermeiden.
9. Es darf keine Vermischung von Unter- und Oberboden erfolgen. 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.
10. Baubedingte Grundwasserfreilegungen sind zu vermeiden.
11. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von angefallenem Bauschutt und sonstigem Baustellenabfall nach Abschluss der Bauarbeiten ist sicherzustellen.
12. Einträge von Öl- und Benzinrückständen des Baustellenverkehrs in das Grundwasser sind zu vermeiden.
13. Betriebsbedingte Immissionen sind durch Geschwindigkeitsbegrenzungen zu mindern.

1.02 sonstige Vermeidungsmaßnahmen
1. Eine zügige und zeitlich gut koordinierte Durchführung der Maßnahmen ist anzustreben.
2. Vorgesehene Leitungen müssen im Bereich der geplanten Wege verlegt werden.
3. Es sind ein möglichst geringes Ausmaß und Tiefenlage bei der Konzeption des Wasserversorgungs- und Entwässerungssystems anzustreben, um das Ausmaß des Eingriffs in den Boden zu reduzieren (Begrenzung auf das technisch notwendige Maß).
4. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sowie zur Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Wege über die belebte Bodenzone in dezentrale Entwässerungssysteme eingeleitet.

2.0 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die 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.

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, Burggrafenst