NEUES WOHNGEBIET 'DONATUS QUARTIER'

Traumgrundstücke in Vettweiß Gladbach

Die Gemeinde mit Weitblick...
Vettweiß

F&S CONCEPT

F&S Firmensitz in Euskirchen - Positiv Energiehaus

Die eigenen vier Wände sind ein Ziel, das viele Menschen verfolgen. Für junge Familien soll es ein Ort der Geborgenheit sein. Andere bauen schon zum zweiten Mal und möchten nun den perfekt zugeschnittenen 'Ruhesitz' beziehen.

Hildegard Schwarz
Immobilienfachwirtin

Rebecca Hirschmann
Assistenz Immobilienvertrieb

Herzlich Willkommen bei F&S concept

Der Schritt zum eigenen Haus beginnt bei der Wahl des passenden Grundstücks. Gerade hier sollte besonnen und überlegt gehandelt werden. Jeder potenzielle Bauherr setzt andere Prioritäten, hat andere Bedürfnisse.

In den letzten Jahren wird neben einer guten Infrastruktur immer wieder der Wunsch nach geordneten sozialen Strukturen laut. Kinder sollen in einer intakten Umgebung aufwachsen, ältere Menschen suchen soziale Kontakte und Sicherheit.

Die Gemeinde Vettweiß liegt inmitten der Zülpicher Börde und grenzt an den nördlichen Teil der Eifel.
Die Kommune zählt zu den wachstumsstärksten in der Region. In der gesamten Gemeinde, die aus elf Ortschaften besteht, leben mehr als 9.800 Bürger. Davon nennen 712 Bürger den schönen Ortsteil Gladbach ihr zuhause (30.06.2020). Der Ortsname deutet auf eine frühe germanische Besiedlung hin und bezieht sich auf die reizvolle Neffelaue, die mitten durch den Ort verläuft. Auch der Radwanderweg 'Tälerroute Neffelaue' führt hier entlang. Eine weitere Besonderheit im Ort ist die Burg Gladbach, in der heute über eine Stiftung gemeinützige Projekte gefördert werden.

Neben der ruhigen naturnahen Lage findet sich in der Gemeinde eine umfangreiche Infrastruktur. Der nur ca. 4 km entfernt liegende Zentralort Vettweiß bietet eine sehr gute Nahversorgung und der ÖPNV verbindet Gladbach mit der Linie Düren - Zülpich.

Einen ganz besonderen Freizeitwert, mit vielen Attraktionen für die ganze Familie, bietet der nahegelegene 20 Hektar große Seepark Zülpich.

Entdecken Sie diese wunderschöne Lage für sich und Ihr Eigenheim. Kommen Sie Ihrem Ziel ein gutes Stück näher. Lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden.

Das Wohngebiet in Vettweiß Gladbach 'Donatus Quartier' ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vettweiß entwickelt wurde. Durch individuelle Planungsmöglichkeiten der Bauherren und eine zeitgemäße Architektur, entsteht hier ein harmonisches, nachhaltiges Wohnneubaugebiet.

Wir wünschen Ihnen eine erfolgreiche Realisierung Ihres Eigenheims und viel Freude bei der Lektüre dieses Prospekts.

F&S CONCEPT

Rathaus Gemeinde Vettweiß

Joachim Kunth
Bürgermeister Gemeinde Vettweiß

Gemeinde Vettweiß – Leben und Wohnen in intakten ländlichen Strukturen

Mit rund 9.800 Einwohnerinnen und Einwohnern auf einer Fläche von über 83 Quadratkilometern ist die Gemeinde Vettweiß eine der größten Flächengemeinden im Kreis Düren.
In elf Ortschaften und zwei Weilern in unterschiedlichsten Regionen wird den Einheimischen und den Zugezogenen die Möglichkeit geboten, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen und das bei relativ günstigen Grundstückspreisen.
Als Zentralort ist Vettweiß mit rund 2.600 Einwohner/innen der Siedlungsschwerpunkt mit einer guten Nahversorgung. Hier bekommen Sie in vier Kilometern Entfernung alles, was Sie zum Leben brauchen, inklusive ärztlicher Versorgung.

Gladbach mit rund 700 Einwohnern, verfügt sowohl über einen eigenen Kindergarten, als auch über zahlreiche Vereine und eine Feuerwache.

Eingebettet in die Zülpicher Börde mit dem Neffelbachtal im Osten zu dem auch der Ort Gladbach gehört, mit seiner Burgenvielfalt und dem Fauna – Flora – Habitat Gebiet der Drover Heide im Westen, lässt sich am Rande der Voreifel in ruhiger Lage in der Gemeinde Vettweiß gut leben und wohnen.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde Vettweiß sowohl in die Ballungszentren nach Köln und Aachen als auch in den Erholungsraum 'Nationalpark Eifel' bestens vernetzt.
Intakte dorfgerechte Straßen und eine sichergestellte Versorgungsstruktur sowie der Ausbau eines Glasfasernetzes bieten grundlegende Voraussetzungen, die heute an einen attraktiven Wohnplatz gestellt werden.

Viele Vereine gestalten mit viel Herzblut und ehrenamtlichem Engagement das kulturelle, sportliche und soziale Leben in der Gemeinde Vettweiß und machen das Leben auf dem Lande noch lebenswerter.

Ich würde mich freuen, Sie als Neubürger in Gladbach begrüßen zu dürfen.
Sie sind herzlich willkommen.

Ihr Bürgermeister
Joachim Kunth

BAUGRUNDSTÜCKE

Ihren aktuellen Bestandsplan inkl. Preisliste finden Sie auf der letzten Seite.

- Baugebiet ‘Donatus Quartier‘ in Gladbach
- Baugrundstücke in bester Lage
- Zukunftsweisender Bebauungsplan
- Gute Infrastruktur mit Autobahnanbindung
- Kaufpreis inkl. Erschließung und Endausbau
- Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine Maklercourtage, keine Provisionen

Wegbeschreibung zum Baugebiet

→ Ab Ausfahrt Erfstadt (BAB 1) sind Sie in nur 13 min am Baugebiet
→ Verlassen Sie die A1 (108) in Richtung Erftstadt (B 265)
→ Nach ca. 8 km biegen Sie rechts ab und bleiben 5 km auf der L 33
→ Biegen Sie nun wieder rechts ab
→ Nach 700 m fahren Sie nach links in die Petrusstraße. Folgen Sie der Straße 1 km bis zur Einmündung nach links in den Donatusweg

Zieladresse:
52391 Vettweiß, Donatusweg 7

Behördenhaus Düren

Wolfgang Spelthahn
Landrat Kreis Düren

Liebe Interessentinnen und Interessenten,

ich freue mich, dass Sie diese interessante Broschüre in den Händen halten und ein Auge auf das neue Donatus Quartier in Vettweiß-Gladbach werfen. Es wäre schön, wenn wir Sie als NeubürgerInnen begrüßen dürften – Sie werden es nicht bereuen!

Vettweiß ist eine aufstrebende Gemeinde, die Ihre Erwartungen nicht enttäuschen wird. Sie ist ein wichtiger Teil der Wachstumsoffensive 300.000+, die der Kreis Düren verfolgt. Bis 2025 soll die EinwohnerInnen-Zahl um 30.0000 auf dann 300.000 steigen. Wachstum drückt sich für uns aber nicht nur in Zahlen aus, sondern vielmehr in nachhaltigen Angeboten für die Menschen: Wir wollen bis 2035 klimaneutral sein. Deshalb haben wir Förderprogramme unter anderem für Solaranlagen aufgelegt, pflanzen mit Hilfe der BürgerInnen einen Klima-Wald und setzen auf Elektromobilität bei unseren Bussen und Bahnen. Dazu wird im Kreis Düren grüner Wasserstoff aus Solar- und Windenergie produziert.

Wenn Sie sich für den Kreis Düren entscheiden, leben Sie in einer der spannendsten Regionen Deutschlands. Mit dem Ende des absehbaren Braunkohleabbaus entsteht bei uns eine einzigartige Seenplatte mit drei großen Binnengewässern. Der Kreis bietet attraktive Arbeitsplätze in Wissenschaft und Forschung, der Industrie und im Dienstleistungssektor sowie gute Bildungsangebote.

In unsere vier Berufskollegs werden wir mehr als 100 Millionen Euro investieren. Wichtig für junge Familien: Kita-Gebühren fallen in den allermeisten Fällen nicht an, das spart bares Geld. Außerdem bieten wir moderne Gesundheitseinrichtungen sowie attraktive Einkaufs- und Freizeitangebote.

seen & entdecken lautet der auch mit Blick auf die drei großen Gewässer durchaus doppeldeutig gemeinte Slogan des Kreises Düren: Bitte überzeugen Sie sich von den Vorzügen Ihrer hoffentlich neuen Heimat im Donatus Quartier in Vettweiß-Gladbach und im gesamten Kreis Düren.

Viel Spaß dabei und herzlich willkommen!

Herzliche Grüße,
Ihr Landrat Wolfgang Spelthahn

KREIS DÜREN
SEEN & ENTDECKEN

Unternehmenssitz der F&S Group: Hightech-Konzepte zur dezentralen eigenständigen Strom- und Wärmeversorgung

Wir bauen für die Zukunft!

Aus der Region für die Region ist eine Verpflichtung, der wir seit 1988 die Treue halten. Die F&S concept arbeitet eng mit den Kommunen im Städtedreieck Köln, Bonn, Aachen zusammen. Bei der Akquise neuer, potentieller Baugebiete achten wir auf beste Lagen, gute Infrastruktur und ein sicheres, sozial gefestigtes Umfeld. In weiteren Schritten werden dann erste Konzepte zur möglichen Bebauung entwickelt und Entwürfe für das neue Baugebiet erstellt. Im Anschluss daran folgt ein erstes Gespräch mit der Gemeinde, in dem verschiedene Alternativen zur möglichen Entwicklung des Gebietes vorgestellt werden.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden sämtliche mit der Planung verbundenen Eventualitäten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den angeschlossenen Planungs- und Ingenieurbüros erörtert: Wie kann das neue Baugebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden? Ist die Kläranlage für zusätzliche Einleitungen ausgelegt? Welche Auswirkungen hat das neue Baugebiet auf die örtliche Verkehrssituation? Ist in dem beplanten Bereich mit Bodendenkmälern oder alten Kampfmitteln zu rechnen?

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Umwelt und die bereits bestehende Bebauung? Ist eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Wärme, Energie und Kommunikationsleitungen gewährleistet? Wie sind die Baugrundverhältnisse?

Die Klärung dieser Fragen und das Durchlaufen der einzelnen Verfahrensstufen dauern im Durchschnitt ein bis zwei Jahre.

Nach Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde wird der rechtskräftige Bebauungsplan bekannt gemacht.

Zu diesem Zeitpunkt sieht das Grundstück jedoch noch genauso aus wie bei der Aufstellung der Bauleitpläne: Ackerland. Was jetzt noch erforderlich ist, um bebaubares Wohnbauland daraus zu machen, ist die Erschließung.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird zwischen der Gemeinde und dem Investor die genaue Art und der Umfang der Erschließung vereinbart. Grundlage dafür ist die exakt ausgearbeitete Planung für den Straßen- und Kanalbau.
Nach Unterzeichnung des Vertrages wird die Ersterschließung in Auftrag gegeben. Bereits nach kurzer Zeit kann man die zukünftige Straßenführung erkennen.

Der Kanal wird verlegt, erforderliche Rückhaltungen erstellt, die Versorgungsträger verlegen ihre Leitungen und die Straße erhält eine erste bituminöse Decke. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind in dem neuen Baugebiet alle Erschließungseinrichtungen vorhanden, die für eine bauliche Nutzung erforderlich sind. Der Endausbau der Straße erfolgt meist erst nach 2 bis 3 Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die meisten Häuser bereits fertig gestellt und man kann nun die Bürgersteige, Parkbuchten, Pflanzbeete usw. erstellen, ohne dass mit einer Beschädigung durch Bauarbeiten zu rechnen ist.

Seit den ersten Planungen sind jetzt ca. fünf Jahre vergangen. Eine lange Zeit; aber es hat sich gelohnt! Es ist ein Wohngebiet entstanden, das sich in die bestehende Bebauung und die Landschaft harmonisch einfügt und seinen Bewohnern ein neues, ruhiges Zuhause in einem sicheren sozialen Umfeld bietet.

‚Mein Bestreben liegt darin, potenzielle Bauherren vor dem Grundstückskauf umfassend zu beraten.‘

Hildegard Schwarz,
Projektleiterin der F&S concept

NATUR UND MENSCH

Die Welt werden wir nicht verändern, aber wir werden auch in Zukunft die Verantwortung für die von uns geplanten Baugebiete und den damit verbundenen Schutz der Natur und der Menschen tragen. Oberstes Ziel ist dabei die Bestandssicherung und die Entwicklung der regionaltypischen Flora und Fauna.
Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte und des Baulandbedarfs kann ein sinnvoller Schutz zwar nur in abgestufter Form, aber auf keinen Fall kompromisslos realisiert werden. Eine differenzierte Betrachtung der möglichen Landnutzung wird auch in Zukunft eine Verpflichtung unseres Unternehmens sein.

Der Mensch soll im Mittelpunkt der Planung stehen. Zusammen mit unseren Städteplanern werden klare Konzepte für die zukünftigen Bewohner der Baugebiete erarbeitet, aber auch die Interessen der bisherigen Anwohner berücksichtigt.

Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben. Albert Einstein

Energiesparer NRW.

Eine Auszeichnung für Ihr Haus!

Energiesparer

F&S CONCEPT

Herzlich spreche ich Ihnen meinen herzlichen Glückwunsch aus.

Düsseldorf, 10. Februar 2005

Dr. Michael Vesper

TÜV-Akademie Rheinland

www.tuv.com TÜV Rheinland ID:0000006134

F&S CONCEPT

Burg Gladbach

StadtCenter Düren

Tälerroute Neffelbach

Kultur, Sport, Spaß, Spiel und Entspannung – attraktive Vielfalt in der Nähe des neuen Baugebietes 'Donatus Quartier'

- Kreisstadt Düren
- StadtCenter Düren
- Arena Kreis Düren
  Sport, Kultur, Konzerte
- Leopold-Hoesch-Museum
- Dorint Hotel

- Burg Gladbach
  Gemeinnützige Projekte
- Tälerroute Neffelbach
- Burg Sievernich | Reitschule

- Schloss Nörvenich | Schlosspark
- Feste, Konzerte, Veranstaltungen

- Römerstadt Zülpich
- Museum der Badekultur
- Seepark Zülpich
- Sport- und Freizeitangebote

- Bubenheimer Spieleland
- monte mare | Kreuzau
- Indoor Soccerhalle Merzenich

- Das Indeland
  Freizeitstandort mit hohem Erlebnis- und Erholungswert

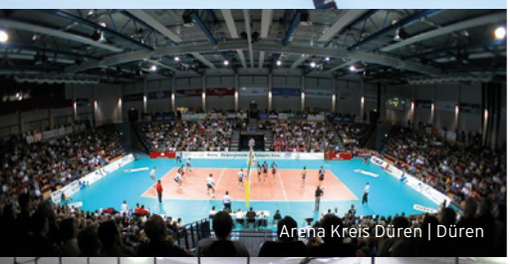
- Kanu-/Kajak-Touren auf der Rur
- Nationalpark Eifel
  Fahrradrouten / Wanderwege

Hier lässt es sich leben

Der Indemann | Aussichtsturm auf derGoltsteinkuppe

Dorint Hotel Düren | Bistro und Restaurant

Bubenheimer Spieleland


Arena Kreis Düren | Düren

Indoor Soccerhalle | Merzenich

Kanufahren auf der Rur

GUTE AUSSICHTEN

Nur 4 Kilometer nordöstlich von Vettweiß entfernt liegt der Ort Gladbach in einer wunderschönen landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Die Neffelaue mit der 'Tälerroute Neffelbach' verläuft mitten durch den Ort. Hier findet man neben Ruhe und Entspannung auch eine aktive Dorfgemeinschaft. Die Kreisstadt Düren ist mit dem Auto in ca. 20 min gut zu erreichen und bis Zülpich fährt man ca. 10 min. Auch die Großstädte Köln, Bonn und Aachen erreicht man über die Autobahn in ca. 45 Minuten.

Die Infrastruktur

- **Gladbach**
  - Kindergarten
  - Bürgerhalle | Festhalle
  - Sportanlage | Tennisheim
  - Umfangreiches Vereinsleben
  - Freiwillige Feuerwehr
  - Burg Gladbach
  - Tälerroute Neffelbach
  - Kirche St. Peter
  - Kirchenchor
  - ÖPNV – Anbindung
- **Vettweiß**
  - Fachhochschule Vettweiß
  - Gemeinschaftshauptschule
  - Apotheke | Post | Sparkasse
  - Einkaufsmöglichkeiten
  - Gastronomie
  - Bahnhof Eifel – Bördebahn Düren – Zülpich – Euskirchen
- **Zülpich**
  - Gymnasium und Realschule
  - Gemeinschaftshauptschule
  - Grundschule (OSG)
  - Berufsfachschule (Füssenich)
- **Düren**
  - 5 Gymnasien
  - 2 Gesamtschulen
  - 3 Realschulen
  - 2 Hauptschulen
  - 19 Grundschulen
  - 2 Förderschulen
  - 3 Berufskollegs
  - 4 Krankenhäuser
  - Apotheken
  - Ärzte und Fachärzte
  - Rechtsanwälte
  - Steuerberater
  - Dienstleistung und Handwerk
  - Kultur- und Freizeitangebote
  - Umfangreiche Sportangebote
  - Annakirmes
  - Indeland | Freizeitstandort mit Erlebnis-/Erholungswert
  - Bahnhof mit Anbindung nach Köln und Aachen
  - Wochenmarkt

ARENA Kreis Düren | indeland ich. see. zukunft. | Stadt Düren ...lebendig, offen -mittendrin- | KREIS DÜREN SEEN & ENTDECKEN | DÜREN TOURISMUS

F&S CONCEPT

BEBAUUNGSKONZEPT

Wohngebiete mit Ausstrahlung, Wohnen in guter Nachbarschaft, Spielen und Gespräche vor der Haustür, Spaziergänge, ohne das Auto nutzen zu müssen, Platz für Gras und Bäume – kann man das planen?

Man kann und zwar in sinnvollen, zukunftsweisenden Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben.

Bebauungspläne dienen einer sinnvollen städtebaulichen Anordnung von Grundstücken und Straßen. Sie sollen aber darüber hinaus auch Regeln für die zukünftige Baukultur aufstellen. Die F&S concept hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Vettweiß ein Konzept entwickelt, das eine harmonische Baukultur entstehen lässt. Die zeitgemäße Architektur beinhaltet individuelle Optionen und gibt dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. So sind z.B. Zelt-, Walm-, Sattel-, extensiv begrünte Dächer und Solar- / PV-Anlagen zulässig. Die Vorgartenflächen (zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Gebäudekanten), die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge dienen, sind als Vegetationsflächen anzulegen, innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind innerhalb des Bodenaufbaus nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien zulässig. Die Erschließung entspricht dem neuesten Stand der Technik. In dem zukünftigen Wohngebiet 'Donatus Quartier' stecken viele ehrgeizige Ideen. Werden Sie Teil dieses Projektes und schaffen Sie mit uns gemeinsam ein zukunftsweisendes Wohnkonzept.

In Harmonie mit der Natur

Zukunftsweisend

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Bestandsplan

Unser Service:

- Kostenlose Reservierung
- Wertvolle Tipps: ‘Wie geht es weiter‘
- Kostenlose Grundstücksvermessung
- Provisionsfreier Verkauf
- Keine Bauverpflichtung

Detaillierte Informationen: www.fs-grund.de

F&S CONCEPT

EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE

Ein Baum für Ihren Vorgarten!

Wir schenken jedem/r Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Donatus Quartier' einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.

Bunte duftende Blüten und summende Insekten

Verträumte Plätze in Ihrem Garten oder auf dem Balkon – überall können Sie etwas für sich und die Natur tun:

- Auch kleinere Vorgartenbeete werden mit einer geeigneten Bepflanzung zu einem Biotop vor Ihrer Haustür
- Achten Sie auf heimische, standortgerechte, blühende Saaten, Stauden und Sträucher
- Zu unterschiedlichen Zeiten blühende Stauden und Gehölze bringen eine wunderschöne farbliche Abwechslung in Ihren Garten
- Bevorzugen Sie regionale Materialien wie Naturstein (z.B. Grauwacke oder Kalkstein) und Holz (z.B. Lärche oder Eiche)
- Verwenden Sie Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn) und Blühsträucher zur Einfriedung Ihres Gartens
- Trockenmauern speichern Wärme und bieten Rückzugsorte für Insekten und Reptilien
- Über partiell nicht gemähte Wiesen freuen sich die Insekten und Vögel
- Für Wege und Stellplätze empfehlen wir versickerungsfähiges Material und offene breite Fugen
- Lassen Sie sich über die Vorteile einer Fassaden- oder Dachbegrünung beraten
- Ein heimischer Laubbaum ist ein hervorragender Schattenspender und bietet Lebensraum für viele Tiere.

Mit diesen Tipps unserer Landschaftsarchitektin werden Sie an der Gestaltung Ihrer Gartenflächen lange Freude haben.

Foto: Burg Gladbach © euroluftbild | Gestaltung: A-design - E. Aschke | Bildmaterial: AdobeStock

WOHNEN
IN BESTER LAGE

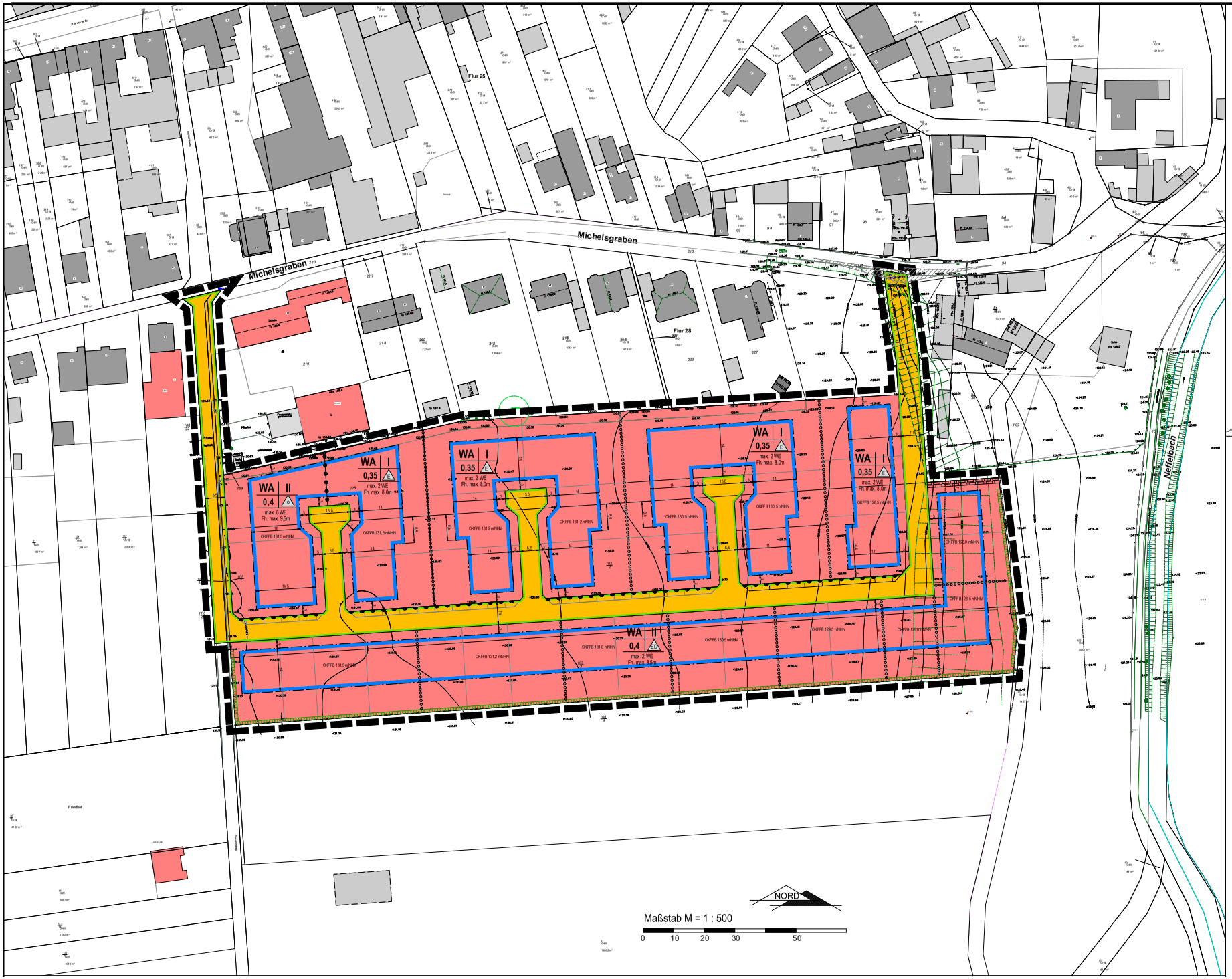
Weitere Angebote zu
Baugrundstücken finden Sie
unter www.fs-grund.de

F&S concept
Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Straße 34
D-53879 Euskirchen

Phone: +49 2251 1482-0
Fax: +49 2251 1482-111
E-Mail: info@fs-grund.de
www.fs-grund.de

www.tuv.com
TÜV Rheinland
ID:0000006134

Gemeinde Vettweiß, Bebauungsplan Gladbach GI-2, hinter der Bebauung Michelsgraben



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

OKFF max. 128,5 mNHN — maximal zulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden in Meter über Normalhöhennull (mNHN)

max. 2 WE — maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 2 WE je Einzel- oder Doppelhaus, 6 WE je Mehrfamilienhaus)

Fh. max 8,0 m — zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze, überbaubare Grundstücksgrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

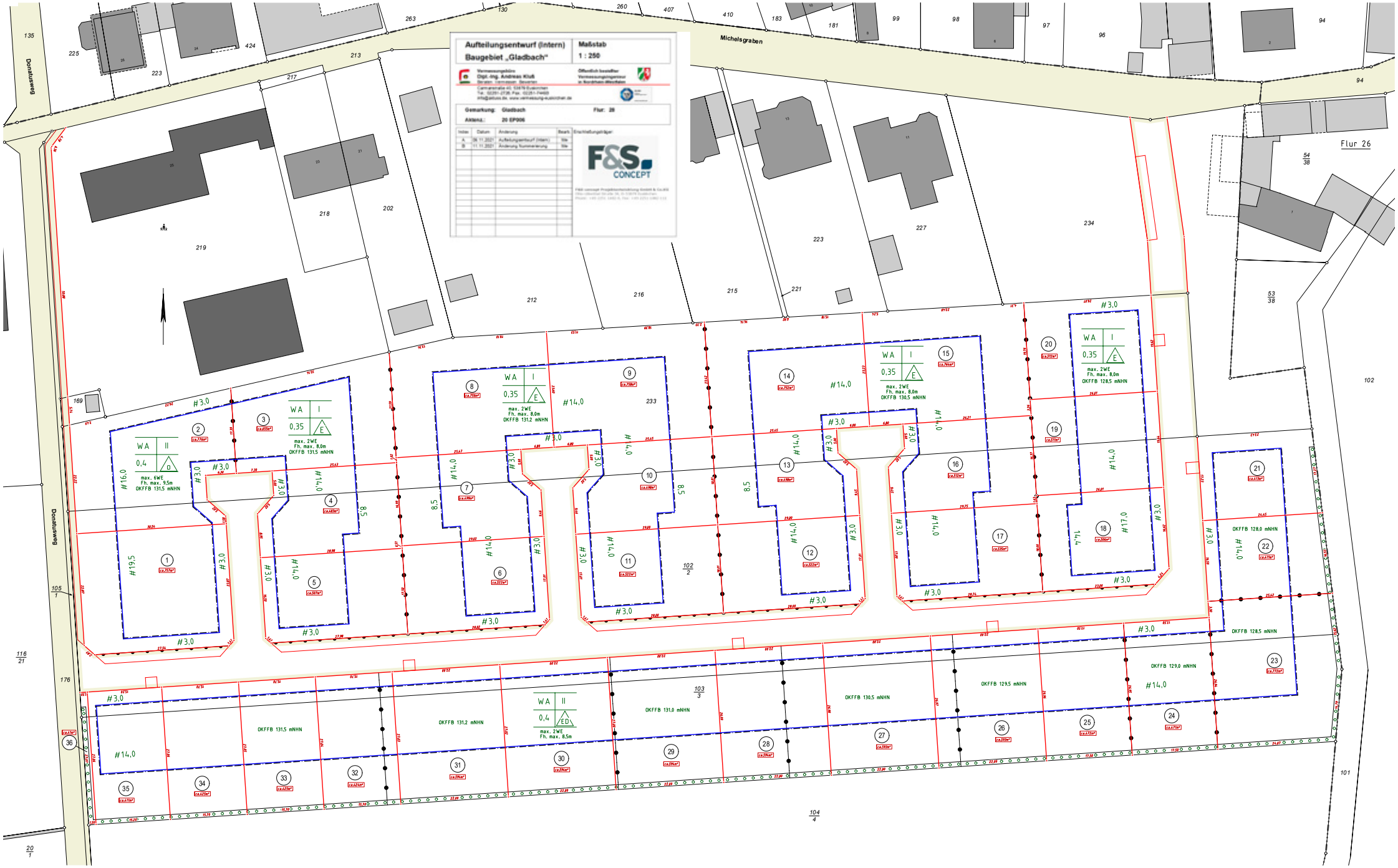
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des Plangeltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, hier maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (mNHN)

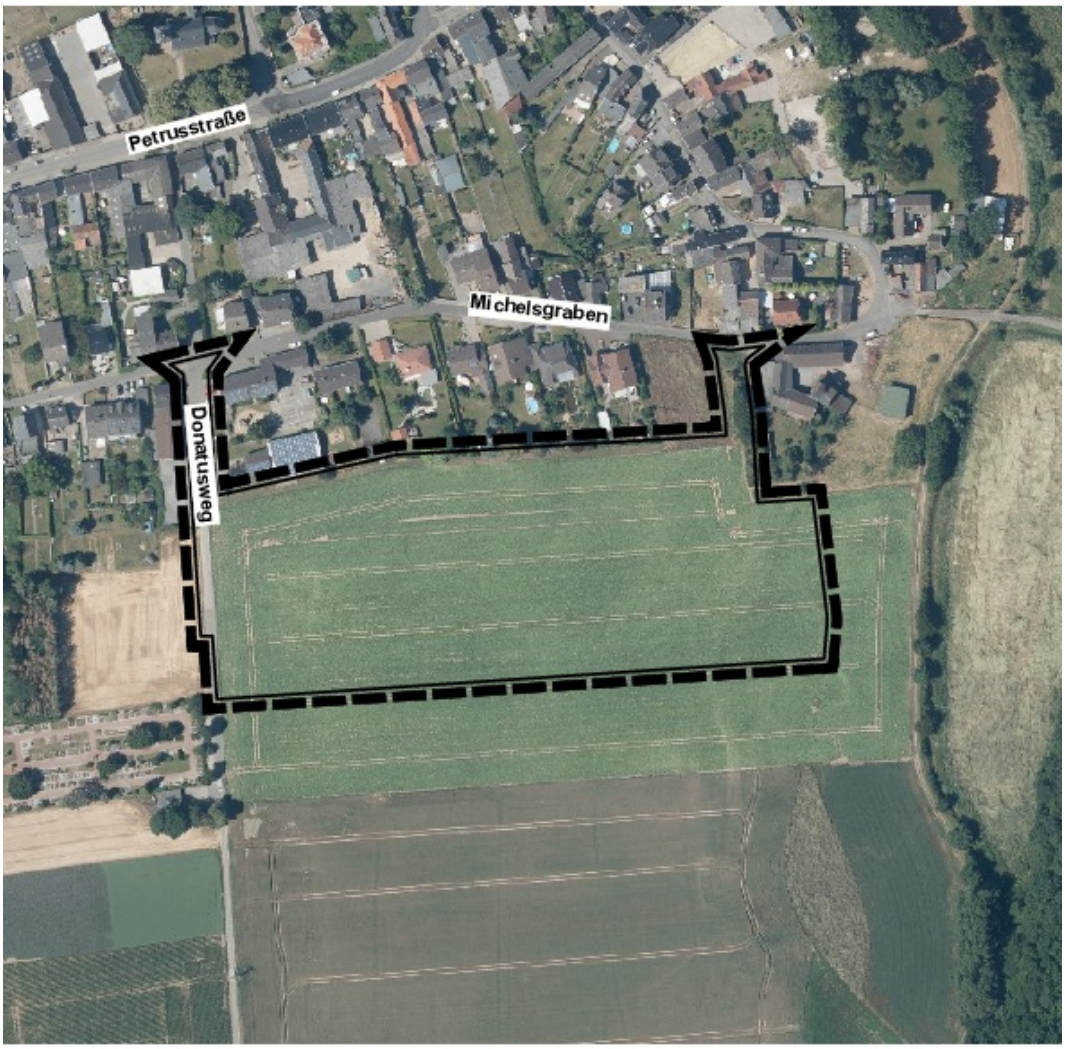
Sichtdreiecke zum Michelsgraben (nachrichtlich)


Aufteilungsentwurf (intern)
Baugebiet „Gladbach"
Maßstab
1 : 250
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Andreas Klub
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
in Nordrhein-Westfalen
Gemarkung: Gladbach
Flur: 26
Aktenz.: 20 EP006
Erschließungsträger:
F&S CONCEPT
Michelsgraben
Donatusweg
Flur 26
WA II
0,4
D
max. 6WE
Fh. max. 9,5m
OKFFB 131,5 mNHN
WA I
0,35
E
max. 2WE
Fh. max. 8,0m
OKFFB 131,5 mNHN
WA I
0,35
E
max. 2WE
Fh. max. 8,0m
OKFFB 131,2 mNHN
WA I
0,35
E
max. 2WE
Fh. max. 8,0m
OKFFB 130,5 mNHN
WA I
0,35
E
max. 2WE
Fh. max. 8,0m
OKFFB 128,5 mNHN
WA II
0,4
ED
max. 2WE
Fh. max. 8,5m
OKFFB 128,0 mNHN
OKFFB 128,5 mNHN
OKFFB 129,0 mNHN
OKFFB 129,5 mNHN
OKFFB 130,5 mNHN
OKFFB 131,0 mNHN
OKFFB 131,2 mNHN
OKFFB 131,5 mNHN

GEMEINDE VETTWEISS

Bebauungsplan Gladbach „GI-2“, hinter der Bebauung Michelsgraben in der Ortschaft Gladbach

im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Luftbild mit Umgrenzung des Plangebietes © GEObasis.nrw (2020)

Textliche Festsetzungen

Juni 2021

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind kursiv dargestellt und grau hinterlegt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um 50 % überschritten werden.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

2.3.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (mNHN)). Die maximal zulässige max. OKFF xxx,xx mNHN ist in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt.

2.3.2 Bezugshöhe für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF). Die jeweiligen Gebäudehöhen (Gh) sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.3.3 Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKFF und dem obersten Dachabschluss.

2.4 **Bezugshöhe**
Als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen von grenzständigen Garagen und Carports ist die vor Endausbau – gem. Ausführungsplanung genehmigte Endausbauhöhe der Straßenverkehrsfläche, die mittig an die Zufahrt angrenzt, heranzuziehen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) sowie Gebäude in offener Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb.

3.2 Die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen um maximal 2,0 m durch Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.
Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Bauteile, wie z.B. Balkone, Hauseingangsüberdachungen oder Ähnliches bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4.0 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangeltungsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze *bzw. bei Eckgrundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche* zulässig.

4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Stauraum) einzuhalten.

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

4.4 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Gemäß Planeinschrieb sind in der festgesetzten offenen Bauweise (o) maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Innerhalb der offenen Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser (E) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (ED) sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

6.0 Bedingte Festsetzung

Eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Flächen, die in den Gartenbereichen mit mehr als 40 cm tiefen Bodeneingriffen verbunden ist, bzw. in den Bauflächen 1,20 m (frostfreie Gründung) unterschreitet, ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Bodendenkmäler sichergestellt wird. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Eigentümer der Fläche zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Vettweiß und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist gemäß der Plandarstellung eine Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination mit Maschendrahtzäunen ist zulässig.

7.2 Die Vorgartenflächen, d.h. die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Gebäudekanten, die nicht als Stellplätze, Abstellplätze, Zufahrten oder Zugänge dienen, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

7.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 10 Bäume entsprechend der Pflanzenliste II 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, unbefestigte Fläche (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 12 m³ in Form von Skelettbaumerde auszubilden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

7.4 **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.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW 2018

Auf der Grundlage des § 89 BauONRW 2018 werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude Dächer mit einer Dachneigung zwischen 5° bis 40° zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Die Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist nur bei Dächern mit mindestens 30 Grad Dachneigung zulässig.
Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte muss mindestens 0,80 m (lotrecht gemessen) unterhalb des Dachfirstes liegen.
Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m und maximal ein Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

1.3 Material und Farbe der Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind zulässig:
Tondachziegel oder Betondachsteine in den RAL-Farbtönen:

- RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)

~~Glänzend wirkende Oberflächen sind unzulässig.~~
Begrünte Dächer sind zulässig.

2.0 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Gladbach 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, Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

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. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

2.0 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmal-pflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege zum und um das Haus, Gartenwege sowie Terrassen auf dem Grundstück sollten mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, ohne versiegelten Unterbau befestigt werden.

4.0 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 zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.0 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen 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 von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.0 ***Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz***

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der B 477 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.
Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Vettweiß bzw. des Vorhabenträgers.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der wird hingewiesen.

7.7 ***Grundwasser***

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) 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.

8.0 **DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Vettweiß, Geronstraße 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.

Anlage:

PFLANZENLISTE I: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Hausgärten und als Ortsrandeingrünung

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Walnuss	*Juglans regia*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Traubeneiche	*Quercus petreae*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Mispel	*Mespilus germanica*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Feldrose	*Rosa arvensis*
Hundsrose	*Rosa canina*
Zaunrose	*Rosa rubiginosa*
Salweide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Sambucus racemose*

PFLANZENLISTE II: Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn ´Elsrijk´	*Acer campestre* ´Elsrijk´
Feldahorn „Huibers Elegant“	*Acer campestre* “Huibers Elegant”
Rotdorn	*Crataegus laevigata* “Paul´s Scarlet”
Traubenkirsche „Albertii“	Sorbus aucuparia
Fremanii-Ahorn „Armstrong“	*Acer x freemanii* “Armstrong”
Französischer Ahorn	*Acer monspessulanum*
Pflaumendorn	*Crataegus prunifolia*
Zierapfel „Street Parade“	*Malus* “Street Parade”
Dreilappiger Apfel	*Malus trilobata*
Zierkirsche „Rancho“	*Prunus sargentii* “Rancho”
Stadtlinde	Tilia cordata `Rancho`

KAUFPREISLISTE
Neubaugebiet Vettweiß- Gladbach
„Donatus Quartier“

Nr.	Größe	Kaufpreis		Nr.	Größe	Kaufpreis
1	757 m²	227.100 €		**2**	776 m²	232.800 €
3	655 m²	196.500 €		**4**	483 m²	144.900 €
5	507 m²	152.100 €		**6**	522 m²	156.600 €
7	499 m²	149.700 €		**8**	750 m²	225.000 €
9	758 m²	227.400 €		**10**	498 m²	149.400 €
11	522 m²	156.600 €		**12**	522 m²	156.600 €
13	498 m²	149.400 €		**14**	752 m²	225.600 €
15	764 m²	229.200 €		**16**	512 m²	153.600 €
17	535 m²	160.500 €		**18**	506 m²	151.800 €
19	511 m²	153.300 €		**20**	512 m²	153.600 €
21	413 m²	123.900 €		**22**	411 m²	123.300 €
23	772 m²	231.600 €		**24**	471 m²	141.300 €
25	472 m²	141.600 €		**26**	593 m²	177.900 €
27	593 m²	177.900 €		**28**	594 m²	178.200 €
29	594 m²	178.200 €		**30**	594 m²	178.200 €
31	594 m²	178.200 €		**32**	424 m²	127.200 €
33	425 m²	127.500 €		**34**	425 m²	127.500 €
35	411 m²	123.300 €				