

NEUES WOHNGEBIET 'DONATUS QUARTIER'



Traumgrundstücke
in Vettweiß Gladbach





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 'Täleroute Neffelaue' führt hier entlang. Eine weitere Besonderheit im Ort ist die Burg Gladbach, in der heute über eine Stiftung gemeinnützige 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.



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 dorfgerichte 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



- 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 (BAB1) sind Sie in nur 13 min am Baugebiet
- Verlassen Sie die A1 (108) in Richtung Erfstadt (B265)
- Nach ca. 8 km biegen Sie rechts ab und bleiben 5 km auf der L33
- 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



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 30.000 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. **sehen & 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



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





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 der Goltsteinkuppe



Dorint Hotel Düren | Bistro und Restaurant



Eibenheimer 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 Neffelau 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



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

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 Schattenspende und bietet Lebensraum für viele Tiere.

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



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

