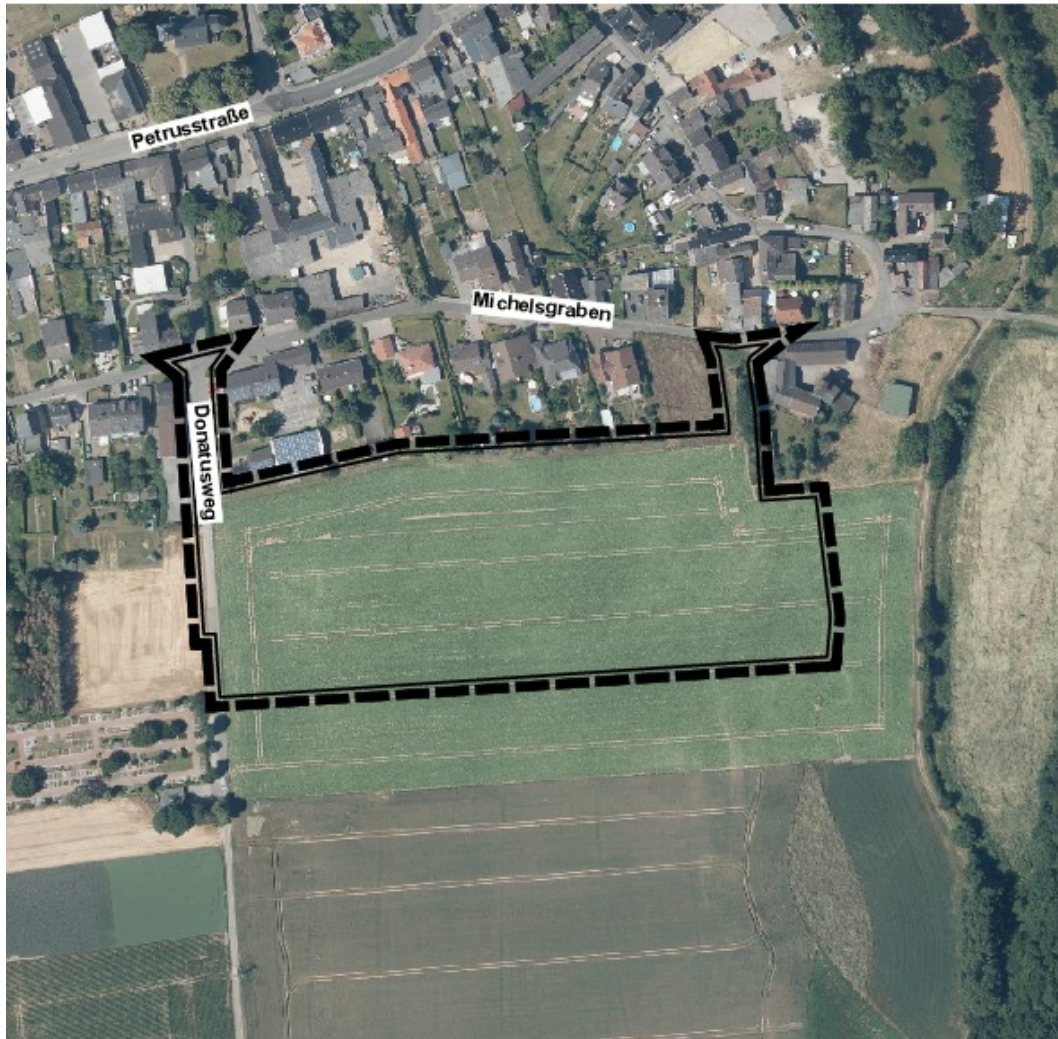


GEMEINDE VETTWEISS

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 (Schwarzöne)

~~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 Bodendenkmalpflege 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. breittufiges 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 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	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

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

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

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'	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Feldahorn „Huibers Elegant“	<i>Acer campestre</i> "Huibers Elegant"
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet"
Traubenkirsche „Albertii“	<i>Sorbus aucuparia</i>
Fremanii-Ahorn „Armstrong“	<i>Acer x freemanii</i> "Armstrong"
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Pflaumendorn	<i>Crataegus prunifolia</i>
Zierapfel „Street Parade“	<i>Malus</i> "Street Parade"
Dreilappiger Apfel	<i>Malus trilobata</i>
Zierkirsche „Rancho“	<i>Prunus sargentii</i> "Rancho"
Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'