

# GEMEINDE VETTWEISS

## Bebauungsplan Disternich „Di-3“, Am Karbuch in der Ortschaft Disternich

im Verfahren gemäß § 13b BauGB



*Luftbild mit Verortung des Plangebietes © GEObasis.nrw (2020)*

## Textliche Festsetzungen

**Februar 2022**

## **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 Höhenlage der baulichen Hauptanlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der endausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze des zu bebauenden Grundstücks. Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

2.3.2 Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.

2.3.3 Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe. Dies betrifft auch Gebäude mit Pult- oder Flachdächern.

2.3.4 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.

2.3.5 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. Bei Fertigstellung des Endausbaus gelten die Endausbauhöhen.

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.  
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. Planeinschrieb.

3.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Bauteile, wie z.B. Balkone, Hauseingangsüberdachungen oder Ähnliches sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

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

- 4.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangeltungsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1 m muss dauerhaft begrünt werden.
- 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 Für jede Wohneinheit in einem Gebäude sind mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze zu realisieren.
- 4.5 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und je Doppelhauseinheit 1 Wohneinheit zulässig.

#### **6.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- 6.1 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baum-/ Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination mit Maschendrahtzäunen ist zulässig.
- 6.2 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.
- 6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 Bäume entsprechend der Pflanzenliste II anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein 50%iger Anteil an Sorten lebensraumtypischer Arten darf nicht unterschritten werden. Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer oder Natursteinfindlinge zu erfolgen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

In den privaten Gartenflächen sind pro Grundstück mindestens 1 Baum entsprechend der Pflanzenliste II anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein 50%iger Anteil an Sorten lebensraumtypischer Arten darf nicht unterschritten werden. Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

#### 6.4 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.

#### 6.5 Einsatz einer artenreichen Pflanzengesellschaft im Versickerungsbecken

Auf der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbecken“ festgesetzten Fläche ist eine Extensivwiese (Saatgutmischung „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann mit 30% Blumen und 70% Gräsern, Aussaatmenge 5 g/qm) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und folgend zu pflegen:

- 1-2 Schnitte pro Jahr
- Abräumen des Mahdguts

## 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 Baugebiet WA 1 sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° zulässig. Diese sind zwingend zu begrünen.

Im Baugebiet WA 2 sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die straßenseitige Baufront der jeweiligen Doppelhaushälften darf um maximal 1,0 m versetzt sein.

##### 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)

Flach-/ Pultdächer bis 20° sind zwingend zu begrünen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geeigneten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 25 cm über die Dachfläche vorstehen.

## 2.0 Einfriedungen

Sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und mit Hecken, Holzzäunen, Metallstab- oder Gitterkonstruktionen auszuführen. Andere Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäune oder Formsteinmauern) sind bis zur selben Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.

Bei einer Einfriedung der jeweiligen Grundstücke mit Maschendraht- oder Holzzäunen, Metallstab- oder Gitterkonstruktionen ist ein Mindestabstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und unterstem Zaunrand einzuhalten.

## 3.0 Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

# C. Kennzeichnungen und Hinweise

## 1.0 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Disternich 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 2, 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 m<sup>2</sup> 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 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.

#### **5.0 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.

#### **6.0 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden**

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sind - außerhalb von Gebäuden - in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig, wenn in jedem Einzelfall in einer Schallimmissionsprognose die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

#### **7.0 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 racemosa</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**

Feldahorn 'Elsrijk'  
Feldahorn „Huibers Elegant“  
Rotdorn  
Traubenkirsche „Albertii“  
Fremanii-Ahorn „Armstrong“  
Französischer Ahorn  
Pflaumendorn  
Zierapfel „Street Parade“  
Dreilappiger Apfel  
Zierkirsche „Rancho“  
Stadtlinde

**Botanischer Name**

*Acer campestre* 'Elsrijk'  
*Acer campestre* "Huibers Elegant"  
*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"  
*Sorbus aucuparia*  
*Acer x freemanii* "Armstrong"  
*Acer monspessulanum*  
*Crataegus prunifolia*  
*Malus* "Street Parade"  
*Malus trilobata*  
*Prunus sargentii* "Rancho"  
*Tilia cordata* `Rancho`