



Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet GE**
(§ 8 BauNVO)
- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und in die Teilkategorie GE 1 und GE 2 untergliedert.
- 1.2 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden in dem Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speiseanstalten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Zusätzlich werden im Teilbereich GE 2 die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgelände sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten (Vergnügungstätten und Betriebe ihrer Art, insbesondere Bordelle, Betriebe mit sexuellem Charakter, Wohnungsprostitution, Swingerclubs, Nachtclubs, Spielhallen und Wettbüros) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Zusätzlich werden im Teilbereich GE 2 die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.
- 1.4 Gem. § 1 Abs. 8 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Teilbereich GE 1 allgemein zulässig sind, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumaße untergeordnet sind.
- 2. Gliederung nach Abstandserlass**
- Das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) wird gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (U-V 8804/25.1 vom 06.06.2007) Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) gegliedert.

In dem Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis V gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V (Bf. Nr. 81 bis 160) der Abstandsliste im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang 1 Spalte 4 der Störfallverordnung genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18 (Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagen-sicherheit, 2. überarbeitete Fassung, November 2010, korrigiert Dezember 2020) zuzuordnen sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betriebsarten mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.

Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen sind zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gesteuert werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten der Bauherren zu erbringen.

- 3. Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG**
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang 1 Spalte 4 der Störfallverordnung genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18 (Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagen-sicherheit, 2. überarbeitete Fassung, November 2010, korrigiert Dezember 2020) zuzuordnen sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betriebsarten mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.
- Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen sind zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gesteuert werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten der Bauherren zu erbringen.
- 4. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Höhepläne baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 4.1 Die Höhepläne der baulichen Hauptanlage wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt. Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden endausgebildeten Verkehrsfläche 'im Gastesfeld' in der Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 137 und 138. Die genaue Lage und Höhe dieses Bezugspunktes (BZP) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 4.2 Die maximale Traufhöhe ist die Höhenifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand der Außenwand mit der Oberkante Dachdeckung und der Bezugshöhe.
- 4.3 Bei fachgedeckten Gebäuden ist die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe zu verstehen.
- 4.4 Einzelne betriebliche Gebäudeeile oder Einrichtungen können über die festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden (z.B. Außenschächte, Schornsteine), wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.
- 4.5 Windenergieanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 30 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 5. Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig mit Ausnahme des Bereichs zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenanliegender Baugrenze.
- 6. Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)
- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Koff-Wärme-Kopplungsanlagen oder Windenergieanlagen gelten als Neben-anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, auch wenn die erzeugte Energie in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- 6.3 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmelde-technische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Gewerbegebietes zulässig.

- 7. Geh-, Fahr und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Auf der mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belasteten Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:
- Geh- und Fahrrecht für die anliegenden Gewerbebetriebe
 - Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger und für die Niederschlagswasserbeseitigung
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- 8.1 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihige Gehölzplantungen gem. Pflanzliste 1 mit 3 Pflanzen pro 10 qm Fläche sowie zusätzlich zwei Laubbäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Reispflanzen oder alternativ mit einem Landschaftsbauplan mit hohem Witterungsantefeil einzusäen. Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 8.2 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihige Gehölzplantungen gem. Pflanzliste 1 mit 3 Pflanzen pro 10 qm Fläche sowie zusätzlich zwei Laubbäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Reispflanzen oder alternativ mit einem Landschaftsbauplan mit hohem Witterungsantefeil einzusäen. Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 8.3 Die zu öffentlichen Verkehrsmitteln 'im Gastesfeld' festgesetzte Fläche A kann mit einer Zu- und Ausfahrt in 15 m Breite oder zwei getrennten Zu- und Ausfahrten in maximal je 10 m Breite geparkt werden. Eine zusätzliche Örtung als Fußweg in 3 m Breite ist zulässig.

- 9. Flächen zum Ausgleich**
(§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)
- Zum externen Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück Stadt Nidrogen, Gemarkung Wollersheim, Flur 16, Flurstücke 15 und 16 folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Auf einer Fläche von 7.500 m² sind Laubbäume in folgender Zusammensetzung und Pflanzenqualität in einem Raster von 2 x 2 m zu pflanzen:
- 60 % Stieleiche (Quercus robur), mind. 100 cm
 - 20 % Winterlinde (Tilia cordata), mind. 100 cm
 - 20 % Hainbuche (Carpinus betulus), mind. 100 cm
- Die Baumpflanzungen sind vor Verbleib der Wildtiere zu schützen und einschließlich der natürlich auftretenden Vegetation dauerhaft zu erhalten. Die noch vorhandenen Nadelbäume sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.
- Diese Maßnahmen werden gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerechtes Fachleitbesitz (Stand: Januar 2024) als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 15.000 Biotopwertpunkten (BWP) dem ertitelten Defizit des Bebauungsplanes Ve-22 'Im Gastesfeld' in Höhe von 14.987 BWP zugeordnet.
- B. HINWEISE**
- 1. Bodendenkmalfolge**
- Beim Aufdrehen archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalfolge, Außenstelle Nidrogen, Zehnlofstraße 45, 52385 Nidrogen, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.
- Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalfolge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 2. Erdbebenzone**
- Das Plangebiet befindet sich gem. 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. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsfälle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind im Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte.
- 3. Kampfmittel**
- Beim Aufdrehen von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeiwache/Polizeiwehrt oder die örtliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- 4. Artenschutz**
- 4.1 Die Baufeldmehrmach hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalter in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.
- 4.2 Es wird empfohlen, bei der Umräumung der Betriebsgelände eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 m einzuhalten, um die Barrierewirkung für Kleinsäuger zu minimieren und eine Fragmentierung von Habitaten zu verhindern.
- 5. Bergbau**
- Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verfahrenen Bergwerkfeld 'Lieselte' im Eigentum der Junfermann GmbH, Köln.
- 6. Grundwasserhältnisse**
- Das Plangebiet ist von durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergwerke, auch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsvorhaben ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfangsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau 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 sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Absichtungen) 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. Zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsmulde und dem Grundwasser ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dieser Abstand ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ggf. durch eine entsprechende Geländeaufschüttung im Bereich des Versickerungsbeckens nachzuweisen.
- 7. Baugrundverhältnisse**
- Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Vorschriften des Eurocode 7 (Geotechnik) DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 'Baugrund - Sicherheitsanweisungen im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen', und der DIN 106 196 'Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugrundermittlung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 8. Militärischer Flugplatz Nörvenich**
- Der Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Sollen im GE-Gebiet bauliche Anlagen - einsch. untergeordnet Gebäude - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zu beteiligen.
- 9. Bodenschutz**
- Der Schutz des Bodens ist der beliebte Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Der Boden ist nach Möglichkeit für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- C. PFLANZLISTEN**
- Pflanzliste 1 - Gehölze**
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Hartweid | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Hundrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Rote Heckenkirsche | Ronicea xylosteum |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
- Mindestqualität: Vorklumpen mit Herkunftsnachweis, ohne Baßen, 60 - 100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

- 8.4 Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung 'Versickerungsbecken' ist mit Reispflanzen einzusäen und dauerhaft als extensive Wiese zu pflegen. Ausgenommen ist die gemäß § 2.2 zu bepflanzende Fläche.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.1 Dachendeckungen aus den unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet werden.
- 9.3 Bei Flachdächern müssen die Solar- und Photovoltaikanlagen legend oder in einem Mindestabstand von 2,00 m zu den Gebäudekanten angeordnet werden.
- 10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16c BauGB)
- 10.1 Für das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser ist auf der Fläche für das Versickerungsbecken eine 1 m tiefe Mulde in mind. 1.600 m² Größe anzulegen.
- 10.2 Für stärker belastete Flächen ist eine Vorbehandlung entsprechend des Verschmutzungsgrades auf den einzelnen Gewerbegrundstücken vorzusehen.
- 10.3 Unterhalb der Mulde ist der vorhandene Boden bis zur versickerungsfähigen Schicht durch versickerungsfähigen Boden auszuschaufeln.
- 10.4 Für die Anlage des Versickerungsbeckens des jeweiligen Grundstücks ist auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes (Dr. Jochims & Burtischke, Düren, Juli 2023) eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren einzuholen.

- 11. Flächen zum Ausgleich**
(§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)
- Zum externen Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück Stadt Nidrogen, Gemarkung Wollersheim, Flur 16, Flurstücke 15 und 16 folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Auf einer Fläche von 7.500 m² sind Laubbäume in folgender Zusammensetzung und Pflanzenqualität in einem Raster von 2 x 2 m zu pflanzen:
- 60 % Stieleiche (Quercus robur), mind. 100 cm
 - 20 % Winterlinde (Tilia cordata), mind. 100 cm
 - 20 % Hainbuche (Carpinus betulus), mind. 100 cm
- Die Baumpflanzungen sind vor Verbleib der Wildtiere zu schützen und einschließlich der natürlich auftretenden Vegetation dauerhaft zu erhalten. Die noch vorhandenen Nadelbäume sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.

Diese Maßnahmen werden gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerechtes Fachleitbesitz (Stand: Januar 2024) als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 15.000 Biotopwertpunkten (BWP) dem ertitelten Defizit des Bebauungsplanes Ve-22 'Im Gastesfeld' in Höhe von 14.987 BWP zugeordnet.

- B. HINWEISE**
- 1. Bodendenkmalfolge**
- Beim Aufdrehen archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalfolge, Außenstelle Nidrogen, Zehnlofstraße 45, 52385 Nidrogen, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.
- Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalfolge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- 2. Erdbebenzone**
- Das Plangebiet befindet sich gem. 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. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsfälle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind im Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte.

- 3. Kampfmittel**
- Beim Aufdrehen von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeiwache/Polizeiwehrt oder die örtliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

- 4. Artenschutz**
- 4.1 Die Baufeldmehrmach hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalter in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.
- 4.2 Es wird empfohlen, bei der Umräumung der Betriebsgelände eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 m einzuhalten, um die Barrierewirkung für Kleinsäuger zu minimieren und eine Fragmentierung von Habitaten zu verhindern.

- 5. Bergbau**
- Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verfahrenen Bergwerkfeld 'Lieselte' im Eigentum der Junfermann GmbH, Köln.

- 6. Grundwasserhältnisse**
- Das Plangebiet ist von durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergwerke, auch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsvorhaben ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfangsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau 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 sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- 7. Baugrundverhältnisse**
- Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Vorschriften des Eurocode 7 (Geotechnik) DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 'Baugrund - Sicherheitsanweisungen im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen', und der DIN 106 196 'Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugrundermittlung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- 8. Militärischer Flugplatz Nörvenich**
- Der Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Sollen im GE-Gebiet bauliche Anlagen - einsch. untergeordnet Gebäude - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zu beteiligen.

- 9. Bodenschutz**
- Der Schutz des Bodens ist der beliebte Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Der Boden ist nach Möglichkeit für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

- C. PFLANZLISTEN**
- Pflanzliste 2 - Bäume**
- | | |
|-------------|------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mehlbere | Sorbus aria |
| Sporierling | Sorbus domestica |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
- Mindestqualität: Heister mit Herkunftsnachweis, 1 x verpfanzt, ohne Baßen, 125 - 150 cm Höhe

- D. ABSTANDSLISTE**
- Gemäß Anlage 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (U-V 8804/25.1 vom 06.06.2007) Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)
- (siehe beiliegendes Dokument)

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugshöhe
- Baugrenze**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Versickerungsbecken
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
 - Bezugspunkt mit Bezugshöhe in Metern über NHN (siehe textliche Festsetzungen unter 4.1)
- Vermessungsangaben**
- Gebäude mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Geländehöhen in Metern über NHN

Legende

- Übersichtskarte** M 1:5000
-

GEMEINDE VETTWEIß
BEBAUUNGSPLAN Nr. Ve-22
"Im Gastesfeld"

Entwurf und Bearbeitung:

RAUM Büro RaumPlan
Lütlicher Straße 10-12
52064 Aachen
Tel.: 0241 73389
info@raumplan-aachen.de

Stand 16.01.2024

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt

Vettweiß, den 20....

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Vettweiß hat in der Sitzung vom 20.... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 20.... bekanntgegeben.

Vettweiß, den 20....

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Sitzung vom 20.... bis 20....

Vettweiß, den 20....

Bürgermeister

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20...., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20...., als öffentlich bekanntgegeben.

Vettweiß, den 20....

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Vettweiß vom 20...., als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Vettweiß, den 20....

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 20....

am 20.... als Satzung in Kraft getreten.

Vettweiß, den 20....

Bürgermeister

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).