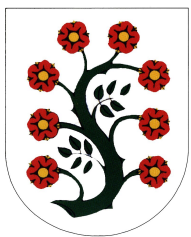


Bebauungsplan Nr. 37 Wehr, Engelenweg

Gemeinde Selfkant



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §5 und §16 (2) L.V.m. §17 (1) BauNVO

MD

II

o

ED

GRZ

GFZ

0,4

0,8

Nutzungsschablone

MD

Dorfgebiete

o

offene Bauweise

ED

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II

Zahl der Vollgeschosse

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen

§9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsflächen

PLANZEICHEN

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Selfkant, den

Der Bürgermeister
Corsten

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.37 - Wehr, Engelenweg ist durch den Rat der Gemeinde Selfkant am 04.09.2012 beschlossen worden.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.37 - Wehr, Engelenweg wurde am 09.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat vom 03.01.2013 bis 03.02.2013 stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 08.02.2013 zu der Planung gehört.

5. Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde Selfkant am 12.12.2012 beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.12.2012 in der Zeit vom 05.02.2013 bis 05.03.2013 öffentlich ausgelegt.

7. Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.10.2013 wurde der Entwurf zur 2. Offenlage nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.11.2013 in der Zeit vom 06.01.2014 bis 06.02.2014 öffentlich ausgelegt

8. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 09.04.2014 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

9. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am 09.04.2014 als Satzung beschlossen.

10. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.05.2014 im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant bekannt gemacht.

Selfkant, den 21. Mai 2014

Der Bürgermeister
Corsten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Selfkant Nr. 37 - Wehr, Engelenweg stimmt mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Selfkant vom 09.04.2014 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Selfkant, den 21. Mai 2014

Der Bürgermeister
Corsten

Ausfertigung:

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan Selfkant Nr. 37 - Wehr, Engelenweg am 09.04.2014 als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 37 - Wehr, Engelenweg stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Selfkant, den 21. Mai 2014

Der Bürgermeister
Corsten

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Selfkant über den Bebauungsplan Selfkant Nr. 37 - Wehr, Engelenweg ist am 18.05.2014 bekanntgemacht worden.

Selfkant, den 21. Mai 2014

Der Bürgermeister
Corsten

Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001 und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind demnach unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 2,50 m über der Bordsteinoberkante liegen.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Definitionen

Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Garagen und Stellplätze

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen

gem. § 14 Bau NVO

Nebenanlagen sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch mit heimischen Gehölzen zu gestalten.

Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

Fassaden

Die Fassaden der Garagen und Carports sind in Farbe und Material der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt auch für Garagenabschlusswände, die als Grenzbebauung zulässig sind.

Dächer

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

Die geneigten Dächer der Gebäude sind in Material, Farbe, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Für die Dacheindeckung sind grelle, glänzende Farben nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig, wenn sie sich gestalterisch einfügen.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudesite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Einfriedungen und Vorgärten:

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelreste mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelresten sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Selfkant zu informieren.

Grundwasserabsenkung

Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende bzw. senkende Grundwasserstände ist nicht auszuschließen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 37 Wehr, Engelenweg

Übersichtskarte - ohne Massstab

Der Entwurf und die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch:

Selfkant, den

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Knaaren

PLANUNGSSTUDIO

ARCHitekten UND Ingenieure

Dipl.-Ing. THORSTEN KNAAREN

Dipl.-Ing. PASCAL KNAAREN

Dipl.-Ing. SIEGFRIED KNAAREN

SEBASTIANUSSTR. 8

D-52538 BELFKANT

T 0249 03 2456 - 501276

F 0249 03 2456 - 9070399

www.k3-studio.de

info@k3-studio.de

Dipl.-Ing. Pascal Knaaren