

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Selfkant

1. Einleitung

Die Gemeinde Selfkant hat durch Beschluß des Rates vom 23.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung vom 18.05.1981 entwickelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 enthält die rechtsverbindlichen Mindestfestsetzungen für die städtebauliche Ordnung, gemäß § 30 BBauG und die Erschließung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest und wird begrenzt:

im Norden durch die von-Hauert-Straße
im Osten durch die Flurstücke 128, 129, 130, 131,
111, 113 u. 100
im Süden durch die Straße "Zur Viehweide"
im Westen durch den "Weg" am Rodebach

Die genaue flurstücksweise Begrenzung ist durch eine schwarze, gestrichelte Planbegrenzungslinie gekennzeichnet.

2. Begründung

2.1 Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben in der Ortschaft Millen schaffen.

Die Planung baut auf der Grundlage des Flurbereinigungsverfahrens auf, so daß das neue Wegenetz als Erschließungsgrundlage für die zukünftige Bebauung genutzt wird.

Die vorgesehene Bebauung berücksichtigt die historische Altbebauung und fügt sich im Maßstab ein. Die Ortsrandbebauung erhält zusätzliche Maßnahmen, (Pflanzgebote und Erhaltung) die einen optimalen Übergang zur Landschaft gewährleisten sollen.

Weiterhin wurden die Dorfgebiete gegliedert, um die vorhandene Ortsstruktur zu erhalten und gegenseitige Störungen durch das Neubaugebiet auszuschließen. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wird beantragt.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,7 ha, abzüglich der Verkehrsfläche von 0,4 ha und der landwirtschaftlichen Fläche von 2,5 ha. Verbleibt eine Nettobaulandfläche von ca. 4,8 ha.

Die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten (^mWE) beträgt ca. 30 WE.

Unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 2,7 Einwohner je WE ist mit ca. 81 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen.

Die zu erwartende Nettodichte wird ca. 30 Personen je ha betragen. Dies entspricht dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes Heinsberg.

2.3 Maßnahmen zur baldigen Planverwirklichung

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde durchgeführt. Die Übertragung der Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten behält sich die Gemeinde vor.

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| a) Wasserversorgung: | Verbandswasserwerk Gangelst |
| b) Stromversorgung: | Kreiswerke Heinsberg |
| c) Fernmeldewesen: | Fernmeldeamt Erkelenz |

2.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen ca. 850.000,-- DM.

In diesen Kosten sind auch diejenigen für etwaige Entschädigungen enthalten, die aufgrund der §§ 40 ff BBauG entstehen können. Die Kosten werden durch Haushaltsmittel und Darlehen finanziert.

2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Ordnung des Grund und Bodens wird die Gemeinde gegebenenfalls eine im Teil IV des BBauG vorgesehene Regelung durchführen.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Havert.

3. Schlußbestimmungen

- 3.1 Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaussfertigung maßgebend.

3.2. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes nebst den zugehörigen textlichen Festsetzungen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, gebilligt und gemäß § 2 a (6) BBauG dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Nach Ablauf des Offenlegungsverfahrens des Entwurfs wird die Gemeindevertretung den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG, und die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 BauONW, jeweils als Satzung beschließen. Der Oberen Bauaufsichtsbehörde und der Höheren Verwaltungsbehörde wird der Bebauungsplan zur Genehmigung, gemäß § 11 BBauG, bzw. § 103 BauONW, vorgelegt.

(siehe Fortschreibung vom 2.5.4. 1984) - nächste Seite -

Den genehmigten Bebauungsplan wird die Gemeinde mit der Begründung öffentlich auslegen, die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntgeben.

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Gesehen!
Köln, den 30. März 1984
Der Registrationspräsident
auf Auftrag
M. Hag

Fortschreibung der Begründung

Der Regierungspräsident Köln hat in seiner Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Millen- vom 30.3.1984 -AZ: 35.2.12-54-2024/84 zur Auflage gemacht, den Text der Begründung bezüglich der vorgenommenen Änderung nach der Offenlage (gem. § 2a, Abs. 7 BBauG) zu ergänzen.

Auf Grund dieser Auflage hat die Gemeindevertretung Selfkant am 25. 4.1984 folgenden Beitrittsbeschluß gefaßt:

"Hinter Nr. 3.2 Abs. 2 der Begründung wird folgender Absatz angefügt:

- a) Die Angaben über die Dachneigung entfallen, da diese Festsetzungen in der Gestaltungssatzung aufgenommen werden,
- b) die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, daß im Bebauungsplanbereich nur Gebäude errichtet werden können, die sich von der Höhe und des Umfangs her der örtlichen Bebauung anpassen und das historische Bild von Kirche und Propstei nicht beeinträchtigen.

Selfkant, den 25. 4.1984

Der erste stellvertr. Bürgermeister


(Otten)

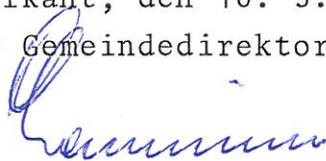
Der Gemeindevertreter


(Baum)

Beglaubigt:

Selfkant, den 16. 5.1984

Der Gemeindedirektor


(Laumen)



Textliche Festsetzungen zum Babauungsplan Nr. 7
Millen, Gemeinde Seldkant

Aufgrund der §§ 1,2,8 u.10 des BBauG i.d. Fassung der
Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBL.I.S.2256,ber.S.3617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBL.I.S.949)
und gem. §103 BauONW i.d.Fassung v.27.1.70 (GV.NW.S.96)
zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der
Bauordnung für das Land NW v.6.4.82 (GV.NW.S.170) SGV.NW.
S.232) in Verbindung mit §4 der 1.Verordnung zur Durchführung
des BBauG v.29.11.60 (GV.NW.S.433/SGV.NW.S.231) zuletzt
geändert durch Verordnung v.12.12.80 (GV.NW.S.1088) und der
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26.6.62 (BGBL.I.S.439) werden
folgende textliche Festsetzungen erlassen:

Festsetzungen gemäß §9 BBauG u. BauNVO

1. Nutzungseinschränkung von Baugebieten

1.10 Dorfgebiet - MD₁

Von den nach §5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen
Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr.1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
soweit es sich um Tierintensivhaltungen im Sinne
der VDJ-Richtlinien 3471 u. 3472 handelt.

Nr.4 Betriebe zur Verarbeitung u. Sammlung land -
u. forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.11 Dorfgebiet - MD₂

Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen
Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr.1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
soweit es sich um Tierintensivhaltungen im Sinne der
VDJ-Richtlinien 3471 u. 3472 handelt.

Nr.4 Betriebe zur Verarbeitung u. Sammlung land- und
forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Nr.7 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr.10 Tankstellen.

2. Anpflanzungen, sowie Bindungen von Bäumen und Sträuchern
- 2,10 Innerhalb des Geltungsbereiches "A" der nicht überbaubaren Flächen sind mindestens zwei standortgerechte Bäume je Baugrundstück anzupflanzen.
- 2,11 Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten, da sie prägend für das typische Landschaftsbild sind.
3. Stellung der Garagen
Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluß an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis zu 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

Aachen, den 02.07.1982

DER PLATZ:

H. Sprungala

(Prof. Dipl.Ing. H. Sprungala)



(Heynen)
Bürgermeister



(Krewel)
Gemeindevertreter



(Laumen)
Gemeindedirektor