

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 HAVERT – AUF DIE HÖFF-

GEMEINDE SELFKANT – ORTSTEIL HAVERT

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden und Erdgeschossfußböden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte (Endausbau Verkehrsfläche). Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern an dem Dachfirst, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika. Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 5,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen der im Plan festgesetzten Bauflächen werden 10.634 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich wird zum einen über das Ökokonto der Gemeinde Selfkant und zum anderen über eine externe Ausgleichsmaßnahme abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Externe Maßnahme: „Aufforstungsfläche“, Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 105	5.116
2	Maßnahme des Ökokontos: „Waldumbau Gemeindebruch Tüddern“, Gemarkung Tüddern, Flur 1, Flurstück 75	5.518
	Gesamt	10.634

7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- 7.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Flächen dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.
- 7.2 Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
- 7.3 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
- 7.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.
- 7.5 Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 7.6 Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig.
- 7.7 Außerhalb der Vorgartenbereiche und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind die Privatgrundstücke zur offenen Landschaft hin, nordöstlich des Plangebietes, mit Schnitthecken gemäß Pflanzliste 1 (Pflanzqualität: Strauch, 3-4-triebzig, ohne Ballen, Höhe 80 cm - 180 cm) einzufrieden. Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der DIN 18916 und in einem Abstand von 0,5 -1,5 m auszuführen. Diese Hecken können auf der Innenseite des Grundstückes durch Zaunanlagen entsprechend ersetzt werden, soweit diese durch Laubholzhecken gemäß Pflanzliste 1 hinterpflanzt sind oder durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 2 dauerhaft flächig begrünt werden. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Zaunlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Pflanzliste 1	
(Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 xv., ohne Ballen, 3-4 triebig, Höhe: 80-180 cm)	
Sträucher/Heister	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 2	
(Pflanzqualität: Rankpflanzen 2 - 3 xv, mTb, 4-6 triebig, Höhe: 90 - 100 cm)	
Rankpflanzen	Lateinischer Name
Efeu	Hedera Helix
Immergrüne Geißschlinge	Lonicera heryi
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Vetchii'
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Oktober-Waldrebe	Clematis paniculata

Hinweise

Artenschutz

Bauzeitenregelung: Unmittelbar vor Baubeginn ist zu prüfen, ob geschützte, planungsrelevante Arten und ihre Lebensstätten im Plangebiet vorhanden und betroffen sind. Erfolgt die Baufeldräumung in den Monaten April bis August, ist das Plangebiet auf Nester, Brutstätten und Jungtiere zu untersuchen. Es empfiehlt sich eine ökologische Baubetreuung sowie eine vorsorgliche Baufeldräumung in den Wintermonaten (Oktober bis März) zur Vermeidung von Konflikten zur Brutzeit und Jungtieraufzucht geschützter Arten. Die Tiefe des Untersuchungsraumes sollte aufgrund von Übergangsbereichen mindestens 50 m in die Nachbarflächen betragen. Sollten bei Überprüfung der Baufelder geschützte Arten oder ihre Lebensstätten gefunden werden, sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggfs. funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen.

Eine mögliche Wiederbesiedlung nach Baufeldfreimachung ist durch geeignete Maßnahmen wie mechanische Bodenbearbeitung, das Kurzmähen übermäßiger Gras-/Wildkrautbildung und zügigen Baubeginn zu vermeiden. Eine Neubesiedlung baulicher Anlagen während der

Bauphase (Rohbau) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen (Verschließen des Rohbaus) zu verhindern. Bei mehr als 9 Monate Rohbauzustand ohne Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass ebenfalls keine Schleiereulen oder Rauchschnalben sich angesiedelt haben.

Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Archäologische Bodenfunde

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.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Havert der Gemeinde Selfkant ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bergwerksfeld „Schalbruch 1“

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schalbruch 1“. Eigentümer des Bergwerksfelds ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Planungsbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2- 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist

nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.