B) FESTSETZUNGEN

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

zum

02

Bebauungsplan Selfkant Nr. 27
- Süsterseel, „Alte Bahn“ -

GEMEINDE SELFKANT KREIS HEINSBERG

1. Ausnahmen gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen:

Nr. 6	Gartenbaubetriebe
Nr. 7	Tankstellen
Nr. 8	Vergnügungsstätten. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Einzel- oder Doppelhäuser mit einer

- Grundflächenzahl	=	0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl	=	0,8 (GFZ)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

Des weiteren wird die Nutzung aus Lärmschutzgründung wie folgt begrenzt:

Hinweis:
Zwischen MI (Plangebiet) und der Ziegelei einschließlich Bauunternehmung ist eine Schallschutzmaßnahme (Wand/Wall) gesetzt, die das Erd- und Obergeschoss der zulässigen Wohnbebauung schützt.
Es wird festgesetzt, dass bei zweigeschossiger Bebauung der Ausbau des Dachgeschosses unzulässig ist oder bei Ausbau zur Ziegelei keine Aufenthaltsräume angeordnet/errichtet werden dürfen.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Folgende untergeordnete Nebenanlagen werden zugelassen:
a) Garagen;
b) offene Schwimmbecken bis 30 m² Wasserfläche bei freistehenden Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern;

c) überdachte Schwimmbecken bis 40 m² überbaute Fläche sowie für Gartenlauben bis 30 m³ umbauter Raum bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern.

4. Freiflächen

03

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

GEMEINDE SELFKANT KREIS HEINSBERG

5. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

5.1. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte vor dem zu errichtenden Gebäude.

5.2. Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:
a) für eingeschossige Gebäude 9 m
b) für zweigeschossige Gebäude 10 m
jeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

6. Außenwände

Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.

Imitationen von Natursteinen oder sonstigem Verblendmauerwerk sind an Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Gebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

8. Anpflanzungen

Die im Plangebiet dargestellten Hecken auf den privaten Grundstücken sind als gestalterisches Element im Plangebiet gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Sie sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sollen sich nach den im Selfkant typischen Bäumen richten.

Hinsichtlich des zu verwendeten Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

- bei Bäumen:
  Rotbuche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sobus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Zitterpappel (Populus tremula)

- bei Sträuchern:
  Saalweide (Salix Caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hasel (Corylus avallana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Stechpalme (Ilex aquifolium).

04

GEMEINDE SELFKANT KREIS HEINSBERG

Ergänzende Hinweise
gemäß Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant vom 3. Juni 2004

Beseitigung Niederschlagswasser:

Es wird festgesetzt, dass in Bezug auf die gutachterliche Stellungnahme durch das Institut Baustoffprüfung Laermann GmbH zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Bebauungsplangebiet die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser über das Kanalisationssystem zu erfolgen hat.

Bodenschutz / Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplanes, der die Altlastenverdachtsfläche Selfkant Nr. 4 überplant, hat das Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH im Herbst 2002 zwei Gutachten – „Kurzstellungnahme über eine vororientierende Altlastenuntersuchung …“ und Kurzstellungnahme zu den chemisch-analytischen Untersuchungsergebnissen nach LAGA-Richtlinie für die vororientierende Altlastenuntersuchung …“ erstellt.

Hierzu wurde festegesetzt, dass sofern während der Auskofferungsarbeiten andere als die im Gutachten genannten Einlagerungen (umlagerte Bodenmassen mit vereinzelten Ziegelbruchstücken, hier insbesondere im Bereich der Bohrung 1 Ziegellage zwischen 2,70 m und 3.10 m und Ziegelbruch zwischen 3,10m und 3,60m) angetroffen werden, die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Untersuchungen und der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen ist..

Untere Landschaftsbehörde

Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke soll entgegen den unter Ziffer der Festsetzungen genannten Bäumen auf kleinkronige Bäume oder Hochstamm-Obstbäume ausgewichen werden

Landwirtschaftskammer Rheinland

Unabhängig vom Nachweis einzuhaltender Immissionsrichtwerte sollen die zukünftigen Grundstückseigentümer über das Konfliktpotenzial des Baugebietes in geeigneter Weise in Kenntnis gesetzt werden.