Gemeinde Selfkant

Bebauungsplan Selfkant Nr. 47 Tüddern, In der Kammer

M. 1: 500

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet –WA- (§ 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes –WA1- die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes –WA2- die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

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

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (Gh) über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF).
Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses(OKF) sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. 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.

2.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude (OKF) darf max. 0,50 m über dem in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt nach Ziffer 2.1 liegen.

2.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (Gh) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Diese bemisst sich bei geneigten Dächern an dem Dachfirst, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika.
Die maximale Gebäudehöhe (Gh) wird im Gebiet WA1 mit 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OKF) und im Gebiet WA2 mit 11,0 m über OKF festgesetzt.

2.4 Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

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

3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO wird im Gebiet WA1 eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

3.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO wird im Gebiet WA2 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist zulässig. 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. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (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. Als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen von Garagen und Carports gilt die Ziffer 2.1 analog.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Gebiet WA1 auf max. zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Überfahrten im Bereich der Versickerungsflächen
In den zeichnerisch als „Versickerungsflächen im Straßenraum" festgesetzten Flächen sind Überfahrten/Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken in einer Breite von maximal 4,0 m je Baugrundstück allgemein zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Innerhalb des Plangebietes
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/ Kies- /Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden oder Gehölzen).

7.2 Außerhalb des Plangebietes (externe Ausgleichsmaßnahmen)
Dem Eingriff in Natur und Landschaft werden 17.864 Biotopwertpunkten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.
Der Ausgleich wird über externe Ausgleichsmaßnahme abgegolten.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen:

- Eine Aufforstungsfläche in der Gemarkung Süsterseel, Flur 5, Flurstück 105 mit 9.864 Biotopwertpunkten.
- Über einen öffentlichen rechtlichen Vertrag werden zusätzlich 8.000 Biotopwertpunkte abgegolten.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauONRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer, Fassadenmaterial
Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

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

2.1 Einfriedungen der Vorgärten
Die Vorgärten sind mit Schnitthecken, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen einzufrieden. Zu verwenden sind Laubgehölze der **Pflanzliste 1**. Alternativ kann an Stelle der Schnitthecken eine gleichwertige Bepflanzung des Vorgartens erfolgen.

Außerhalb der Vorgartenbereiche sind Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Schnitthecken bis zu einer Höhe (Trimmhöhe) von maximal 1,80 m einzufrieden. Zu verwenden sind Laubgehölze der **Pflanzliste 1.**

In die Heckenformationen können Zaunanlagen integriert werden, wenn diese nach außen, zu den Verkehrsflächen hin nicht sichtbar sind.

Die Hecken sind so zu pflegen und zu trimmen, dass sie in ihrer Ausbreitung Gehweg oder Straße in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.
Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung von DIN 18916 auszuführen.

2.2 Einfriedungen der Grundstücke außerhalb der Vorgärten
Außerhalb der Vorgartenbereiche und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind die Privatgrundstücke zur offenen Landschaft hin, nördlich des Plangebietes, mit Schnitthecken von mindestens 80 cm und höchstens 1,80 m Höhe einzufrieden mit Gehölzen der **Pflanzliste 2.** Bei der Pflanzung sind die nachbar-rechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung von DIN 18916 auszuführen.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen."

2. Artenschutzrechtliche Belange
Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Zu anderen Jahreszeiten sind die Flächen des Plangebietes und unmittelbar benachbarten Bereiche auf Tiere, Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

Nicht mehr als Acker genutzte Teilflächen im Plangebiet, die über einen längeren Zeitraum als Brache verbleiben, sind wiederholt durch einfachen Umbruch (Grubbern) zu bearbeiten, um eine Vegetationsentwicklung und nachfolgende Wiederbesiedlung durch die Fauna möglichst zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der jeweiligen Bodenarbeiten eine Untersuchung für den jeweiligen Teilbereich des Baugeländes erfolgen, um Betroffenheit und Zerstörung aktueller Bruten auszuschließen.

Für den Fall, das im Plangebiet schützenswerte Tiere, Jungtiere oder Gelege in den Bauphasen vorgefunden werden, sind die Bereiche von der Bautätigkeit auszunehmen und mit einem Sachverständigen (Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde, Biologen) über ein weiteres Vorgehen zu befinden, im Sinne des § 44 BNatSchG.
Gegebenenfalls sind verletzte Tiere fach- und artgerecht zu bergen, zu pflegen und in einem geeigneten Geländebereich wieder aus zu wildern.

Sollte der Baubeginn für einzelne Grundstücke über einen längeren Zeitraum, mehr als ein Jahr, auf sich warten lassen, wird empfohlen, die betreffende Fläche mit Rasen einzusäen, der regelmäßig kurz gehalten wird, um eine nachhaltige Besiedlung durch die Fauna zu vermeiden und zu vereiteln. Gleichzeitig dient die Einsaat dem Schutz des Bodens.

3. Denkmalschutz/Archäologische Bodenfunde
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Erdbebenzone
Die Gemarkung Tüddern befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Becken-strukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nord-rhein-Westfalen (Juni 2006).
Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.
Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.

5. Bergbau
Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass sich der Planbereich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rheinland", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln befindet.

~~Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenz-schutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden.~~

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: **01.10.2016** aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -GAz.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grund-wasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geo-logischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Durch die Betriebe in den westlich des Plangebietes gelegenen Sonder- und Gewerbegebieten und insbesondere durch den bestehenden REWE-Markt besteht für das Plangebiet eine gewerbliche Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm. Für diese Bereiche werden bauliche Restriktionen und Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich.
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der Baugenehmigung stehen den Bauherrn verschiede Möglichkeiten zur Verfügung:

- Fenster ausschließlich in Festverglasung in denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionsrichtwertüberschreitungen
- eine ausschließliche Anordnung von im Sinne der DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Bad, WC, Flur/Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) zur Lärmquelle hin und damit Wegfall eines maßgeblichen Immissionsortes,
- eine bauliche Maßnahme (z. B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem öffenbaren Fenster oder ein geschlossener Laubengang), mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinter der Konstruktion erzielt wird (die Anordnung eines herkömmlichen, öffenbaren Fenster dahinter ist möglich),
- oder auch: Anordnung eines schließbaren Außenwohnbereiches, innerhalb dessen sich der Immissionsort befinden würde.

Von daher bestehen im Zusammenhang mit der architektonischen Selbsthilfe und den Möglichkeiten der einzelfallbezogenen gutachterlichen Nachweise im Baugenehmigungsverfahren ausreichende Handhabungen zur Konfliktbewältigung.

Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädlich Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
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.

7. Unterkellerungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitten Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen-Versickerung) zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Bei einer Unterkellerung von Gebäuden ist ein Abstand von mindesten 6 m zu den Versickerungseinrichtungen einzuhalten. Alternativ ist das Kellergeschoss wasserundurchlässig (z.B. sogenannte Weiße Wanne) zu errichten.

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

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

9. Immissionen Landwirtschaft
Bei der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken können Immissionen, wie z.B. landwirtschaftstypische Gerüche, auftreten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auftretende Immissionen sind zu dulden

10. Bodenschutz
Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.

- Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

11. Einbau von RCL
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex- Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 58."

12. Geothermie
Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdwärme abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19."

Pflanzenlisten zum Bebauungsplan Nr. 47 „In der Kammer", Tüddern

Pflanzliste 1 - Auswahl von Heckenpflanzen (Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung)
Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe Höhe: 80 bis 125 cm

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster, immergrün (und Varianten)
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

Pflanzliste 2 – Auswahl von Heckenpflanzen
Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe Höhe: 80 bis 125 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster (und Varianten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub)

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
WA	Allgemeine Wohngebiete; WA 1 / WA 2 Gliederung der Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Gh= 11,0m	max. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) über Bezugspunkt (OKF)
47,80 mNHN	Bezugspunkt für die Bemessung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zeichen	Bedeutung
o	offene Bauweise (WA2)
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (WA1)
	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Versickerungsflächen im Straßenraum

5. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Sonstige Darstellungen

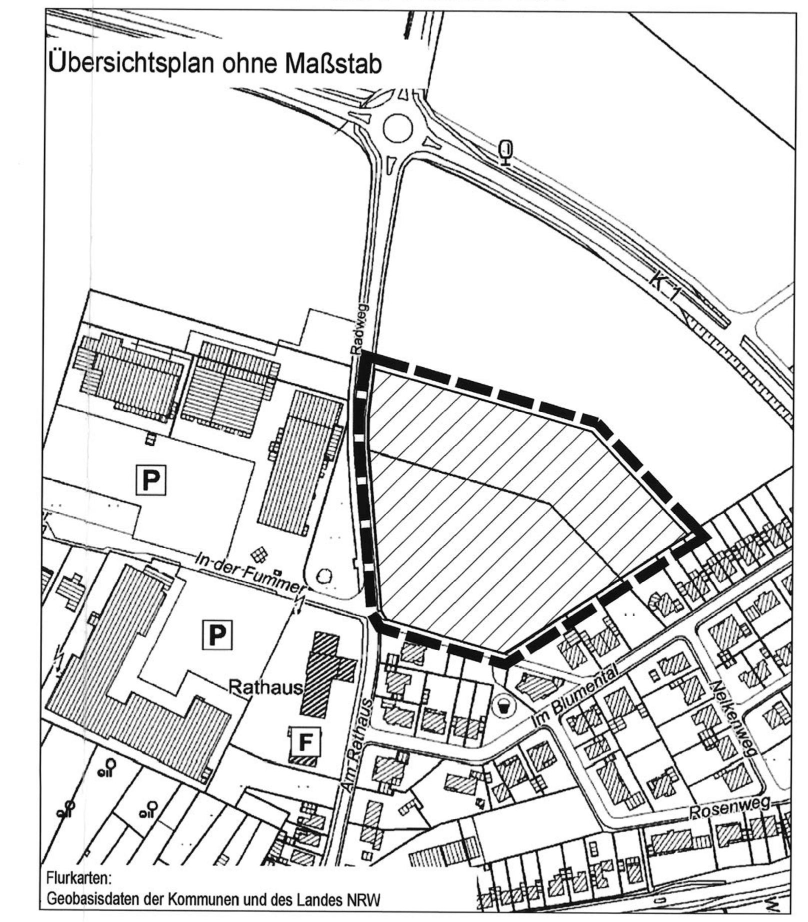
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vermaßung

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Gemeinde Selfkant

Bebauungsplan Selfkant Nr. 47 -Tüddern, In der Kammer



GEMARKUNG Tüddern | M. 1:500 | FLUR 3

Verfahren

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 2.3.16 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel: Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 4.9.16 ortsüblich bekannt gemacht.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeilsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.9.16 in der Zeit vom bis 12.9.16 zum 14.10.16 öffentlich ausgelegen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 19.1.17 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 1.3.17 hierzu zu äußern.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Erneute Öffentlichkeilsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.1.17 in der Zeit vom bis 30.1.17 zum 1.3.17 erneut öffentlich ausgelegen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Erneute Behördenbeteiligung [durchgestrichen]
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom __.__.____ erneut von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum __.__.____ hierzu zu äußern.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 23.3.17 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung und Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekannt-machung am 13.9.20 vom 21.9.20 bis zum 21.10.20 öffentlich ausgelegen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 18.9.20 aufgefordert, bis zum 21.10.20 zu diesem Plan mit Begründung und Umweltbericht bis zum 21.10.20 Stellung zu nehmen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat diesen Bebauungsplan am 26.10.20 als Satzung beschlossen.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

11. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-planes mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrens-rechtlicher Art beachtet worden sind.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

12. Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 13.12.20 als Satzung in Kraft getreten.
14.12.20 [Unterschrift] [Siegel]
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Plangrundlage
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
[Siegel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0176 Dipl.-Ing. H. Birkenbach]
Heinsberg, den 19.11.20 [Unterschrift]
(ÖBVI)

Entwurfsbearbeitung
URSULA LANZERATH
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

Euskirchen, den 13.10.2020 [Unterschrift]
Dipl-Ing. U. Lanzerath