

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.32

„In der Raute“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

Juli 2023

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Selfkant

Am Rathaus 13

52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, reading "Döring". The signature is written in a cursive style with a small mark above the 'i'.

i. A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 23-026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) definiert.

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.

2.3 Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

2.4 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.

2.5 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

2.6 Der Bezugspunkt (BP) ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Ok. Gehweg / Ok. Verkehrsfläche) in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von maximal 5,00 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen zugelassen, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind. Garagen sind – auch an der Grenzwall – im Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Grundstück ist nur ein Gebäude und je Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Hasel	Corylus avellana	Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna		
Salweide	Salix caprea		
Hundsrose	Rosa canina		
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 7.1 Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.

7.2 Einfriedigungen:

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. 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. Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. An den Außenmauern dürfen Einfriedungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.

7.3 Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen, Gartenhäusern und Müllboxen gewährt werden.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

2. *Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau baulicher Anlagen außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar durchzuführen.

3. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Tüddern 2“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, in 50416 Köln.

4. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserrückanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

5. *Militärisches Fluggebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.

6. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse „S“ zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk wurde jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht von 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“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7. *Verwendung von Mutterboden*

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. *Einleitung von Niederschlagswasser*

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag hat gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 und den dazugehörigen Regelwerken zu erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.