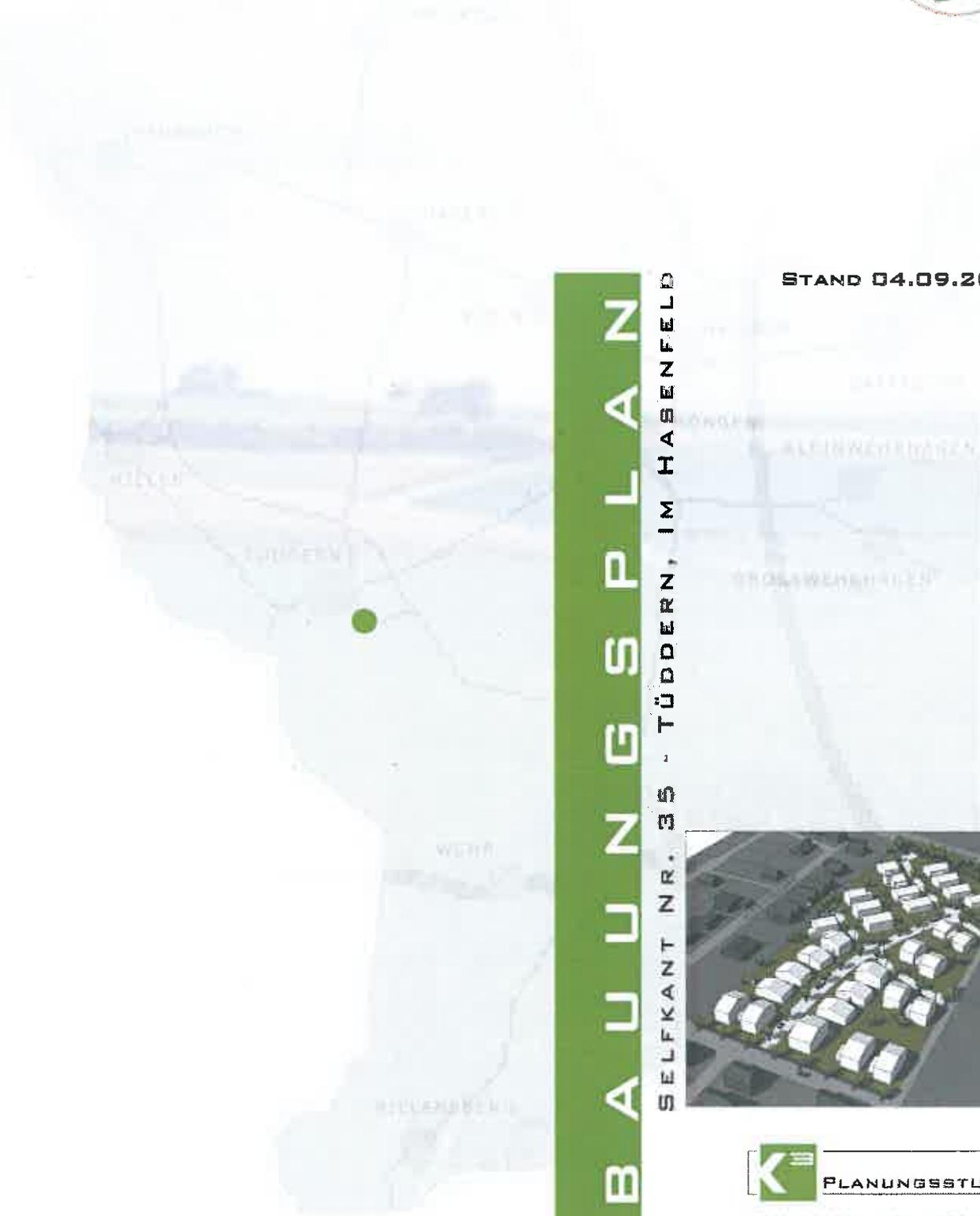


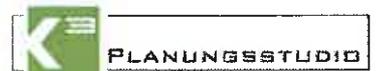
DER BÜRGERMEISTER
GEMEINDE SELFKANT
AM RATHAUS 13
D-52538 SELFKANT



B E B A U U N G S P L A N

SELFKANT NR. 35 - TÜDDERN, IM HASENFELD

STAND 04.09.2009



ARCHITECTEN UND INGENIEURE

DIPL.-ING. THORSTEN KNARREN
DIPL.-ING. PASCAL KNARREN
DIPL.-ING. SIEGFRIED KNARREN

SEBASTIANUSSTR. 8
D-52538 SELFKANT

T 0049 (0) 2456 - 501276
F 0049 (0) 2456 - 5070399

WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE

GLIEDERUNG – INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	VERFAHREN	3 - 4
	1.1 Einleitungsbeschluss	3
	1.2 Bekanntmachung der Änderung	3
	1.3 Erstellung des Umweltberichtes	3
	1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit	4
	1.5 Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange	4
	1.6 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	4
	1.7 Öffentliche Auslegung	4
	1.8 Satzungsbeschluss	4
	1.9 Bekanntmachung der Satzung	4
2.	LAGE UND ABGRENZUNG	5 - 6
	2.1 Luftbild	5
	2.2 Flächengröße und Geltungsbereich ...	5
3.	VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	6
4.	PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	6
5.	PLANUNGSRECHT	7
	5.1 Landesplanerische Vorgaben	7
	5.2 Flächennutzungsplan	7-8
	5.3 Landschaftsplan	9
6.	UMWELTBELANGE	9 - 14
	6.1 Umweltbericht	9-10
	6.2 Geologie	11
	6.2.1 Bergbau	
	6.2.2 Bodengutachten	
	6.3 Immissionsschutz	11-14
	6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie	
	6.3.2 aus Landwirtschaft	
	6.3.3 aus Straßenverkehr	
	6.3.4 aus Hundeübungsplatz	
	6.4 Kampfmittelräumung	14
	6.5 Landschaftsschutz	15-18
	6.6 Altlasten	18-19
7.	DENKMALPFLEGE	20

	SEITE
8. ERSCHLIESSUNG	20
8.1 Überörtliches Straßennetz.....	20
8.2 Anbindung	20
8.3 Inneren Erschließung.....	20-22
8.4 Verkehrslärm	23-24
8.5 Öffentliche Einrichtungen	25
8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung	25
8.6.1 Wasserversorgung	
8.6.2 Wärmeenergieversorgung	
8.6.3 Stromversorgung	
8.6.4 Telekommunikation	
8.6.5 Abwasserentsorgung	
8.6.6 Regenwasserentwässerung	
9. BEBAUUNGSPLANINHALT	25
9.1 Geltungsbereich.....	25
9.2 Gestaltungsplan.....	26
9.1 Bebauungsplanübersicht	27
9.2 Gebietscharakter / Bauweise	28-29
9.2.1 Art der baulichen Nutzung	
9.2.2 ausnahmsweise zulässige Nutzungen	
9.2.3 Bauweise	
9.2.4 Maß der baulichen Nutzung	
9.2.5 zulässige Zahl der Wohnungen	
9.2.6 Garagen und Stellplätze	
9.2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen	
9.3 Gestalterische Festsetzungen	29
10. FLÄCHENBILANZ	29
11. KOSTEN	30
12. Mitwirkung	30
13. ANLAGEN	

Planausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Im Hasenfeld - Gemeinde Selfkant - Tüddern

Umweltbericht

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Schallschutzgutachten

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35 - Im Hasenfeld - Gemeinde Selfkant - Tüddern

1. VERFAHREN

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die nachfolgende Begründung wird im Laufe der Verfahrensdurchführung - soweit erforderlich - inhaltlich angepasst. Die einzelnen Verfahrensschritte bzw. der Verfahrensstand ergeben sich wie folgt:

- 1.1 Einleitungsbeschluss** **17.12.2007**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2007 (VII/RAT 22) gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 35 – Tüddern, Im Hasenfeld - beschlossen.
- Zur Durchführung der Planung und Erschließung des besagten Gebietes hat die Gemeindevertretung mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH (EGS) einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.
- 1.2 Bekanntmachung der Änderung** **20.01.2008**
- Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 35 – Tüddern, Im Hasenfeld - erfolgte am 20. Januar 2008 im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant, 39.Jg., Nr. 3.
- 1.3 Erstellung des Umweltberichtes** **16.01.2009**
- Gemäß § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Aufstellungsverfahren in die Begründung des Bauleitplanes ein Umweltbericht aufzunehmen. Dieser wurde im Zuge der Änderung Nr. N2 – Tüddern, Süd-Ost II mit Datum vom 24.04.2008, erg. am 16.01.2009 von Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Geilenkirchen erarbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

- 1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
- 1.5 Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange**
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind Gemäß § 4 BauGB zu unterrichten und am Verfahren zu beteiligen.
- Des Weiteren sind die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten von der Auslegung der Planung zu benachrichtigen.
- 1.6 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**
- Ort und Dauer der Auslegung der Planunterlagen sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 BauGB mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
- 1.7 Öffentliche Auslegung**
- Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- 1.8 Satzungsbeschluss**
- Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen hat die Gemeindevertretung eine Abwägung vorzunehmen. Die Planung ist gemäß § 10 BauGB einschließlich Begründung als Satzung zu beschließen.
- 1.9 Bekanntmachung der Satzung**
- Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt südöstlich von Tüddern und grenzt direkt an die bestehende Ortslage. Das Areal bildet mit den Bebauungsplangebieten Nr. 26 „An der Sandgrube“ und Nr. 32 „In der Raute“ eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Artschaft Tüddern.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab - aus Google - Earth)



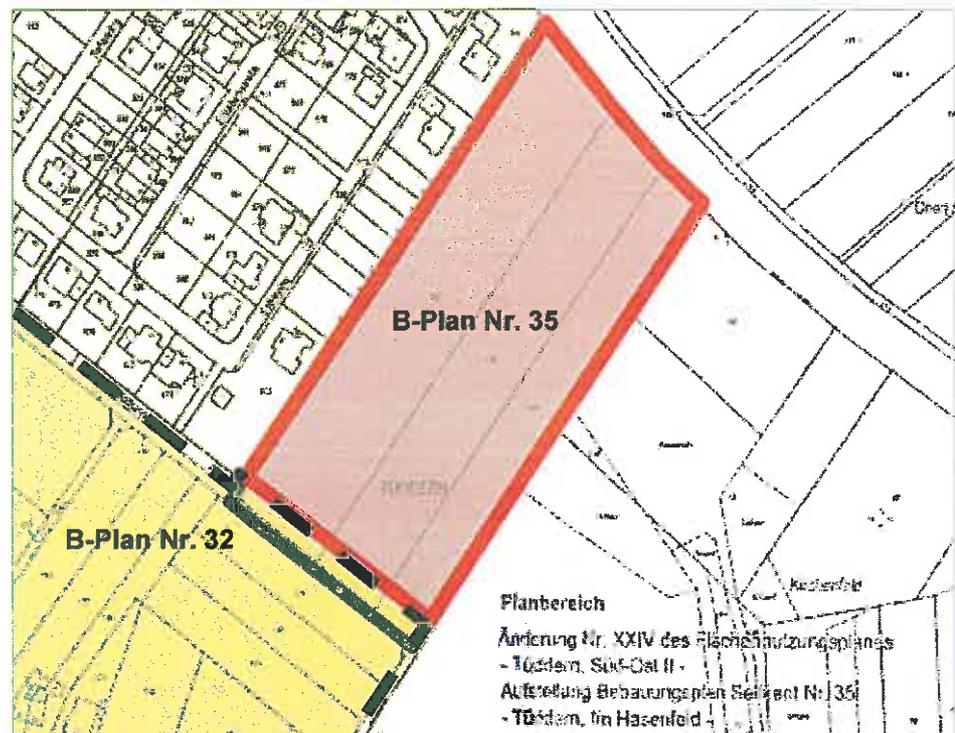
2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 19.051 m².

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Tüddern, Flur 2 die Flurstücke 119, 120, und 451. Im Südwesten wird das Gebiet durch die Begrenzungslinie des Bebauungsplan Nr. 32 „In der Raute“ abgegrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Im Gebiet der Gemeinde Selfkant kann im Bereich des Ortsteiles Tüddern die Nachfrage nach Wohnbauland nicht gedeckt werden. Es besteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen der Nachfrage und der tatsächlich zur Verfügung stehenden Anzahl an Baugrundstücken. Die in der Ortslage Tüddern vorhandenen Baulücken werden zu eigenen Zwecken vorgehalten und stehen dem freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Die in unmittelbarer Nähe gelegenen, von der Gemeinde bereits erschlossenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 26 „An der Sandgrube“ sind entweder bebaut oder mit einer Bauverpflichtung veräußert. Für das, derzeit in der Erschließung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 32 „In der Raute“ sind die Grundstücksverkäufe weitestgehend abgeschlossen.

Mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Selfkant Nr. 35 – Tüddern, Im Hasenfeld werden mit der vorgesehenen aufgelockerten ein- bis zweigeschossigen Bebauung ca. 30-35 Wohneinheiten ermöglicht. Damit kann der Bedarf an Wohnbaufläche mittelfristig gedeckt werden.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Ziel der Planung ist es, im Ortsteil Tüddern Flächen für eine Erweiterung der Ortslage in städtebaulich angepasster Form zu schaffen und den Baulandbedarf zu decken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 35 – Tüddern, Im Hasenfeld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer an die Ortsstruktur angepassten moderaten Wohnbebauung im besagten Bereich geschaffen werden.

5. PLANUNGSRECHT

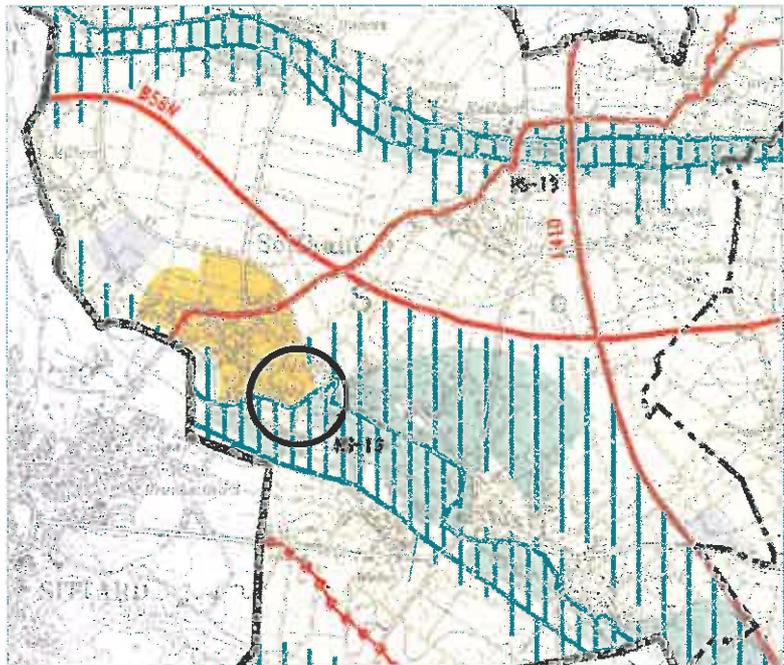
5.1 Landesplanerische Vorgaben

Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt.

Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für den Ortsteil Tüddern und den betreffenden Bereich Wohnsiedlungsbereich aus.

Die angrenzenden Ausweisungen „Schutz der Natur“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

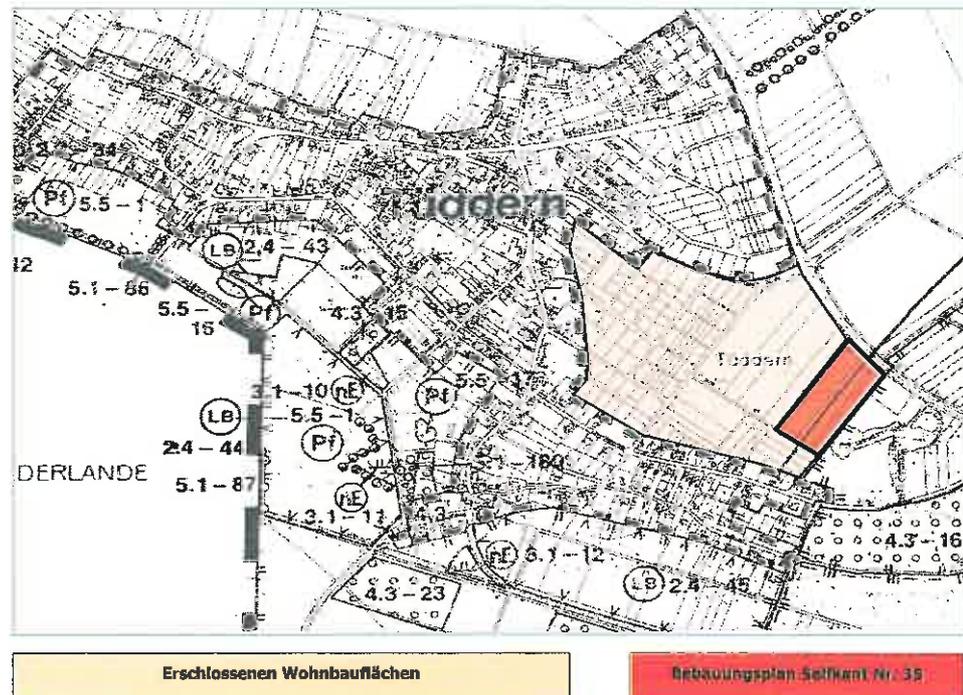
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seifkant ist der Änderungsbereich derzeit als „Grünfläche“ dargestellt. Im Zuge des mit Beschluss der Gemeindevertretung am 17.12.2007 eingeleiteten und parallel zum Bebauungsplanverfahren geführten Änderungsverfahrens Nr. 2 (ehemals Nr. XXIV) Tüddern, Süd-Ost II soll die Darstellung in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Für evtl. erforderlich werdende aktive Lärmschutzmaßnahmen wird entlang der Kreisstraße 5 die Ausweisung einer „Grünfläche“ vorgesehen.

5.3 Landschaftsplan

Der Planbereich ist vom Landschaftsplan II/5 Seifkant überplant. Die Festsetzungen bzw. Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich stehen einer Ausweisung als Wohnbaufläche nicht entgegen.

Besonders geschützte Landschaftsbestandteile und/oder landschaftspflegerische Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind in diesem Bereich nicht dargestellt.

5.3.1 Auszug aus dem Landschaftsplan



Sich aus dem Landschaftsplan ergebende Auswirkungen auf des Plangebiet werden durch die Landschaftsbehörden und im Zuge des parallel in der Erstellung befindlichen landschaftspflegerischen Begleitplanes geprüft und erforderlichenfalls im Laufe des Bebauungsplanverfahrens in die in die Planung eingearbeitet. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Begründung.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Umweltbericht

Der gemäß § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) mit Datum vom 24.04.2008, erg. 16.01.2009 im Zuge der Änderung Nr. N2 – Tüddern, Süd-Ost II des Flächennutzungsplanes erstellte Umweltbericht legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Erstellt wurde der Umweltbericht durch den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Geilenkirchen. Der Umweltbericht hat die durch das Vorhaben zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter überprüft und kommt zu folgendem tabellarisch erfasstem Ergebnis:

Schutzgut	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
Mensch	Veränderung und Neustruktur des Ortsrandbildes und Verlust von Freiraum.	Optische Einbindung in die Landschaft durch Begrünung sowie Sicht- und Windschutz durch Gehölzformationen.
Tiere, Pflanzen und Landschaft	Überformung und Veränderung des Ackerbiotops sowie Verlust von natürlichem Lebensraumpotential.	Begrünungsmaßnahmen mit Strauch- und Baumgruppen zur Eingrünung und Abrundung des Ortsrandes.
Boden	Versiegelung und Überformung der Grundstücksflächen. Natürliche Funktionen gehen	Geeignete Wiederverwendung des Oberbodens aufgrund seiner Fruchtbarkeit.
Wasser	Die natürliche Versickerung von Niederschlägen ist nicht möglich; Veränderung in der Abflussregulation/Versickerung aufgrund von Versiegelung.	Nachweise zur Entsorgung von Niederschlagswasser.
Luft und Klima	Beeinträchtigungen durch stärkere Winde ggf. möglich.	Begrünungsmaßnahmen als Wind- und Sichtschutz
Kultur, Sachgüter, Altlasten	Möglicher Verlust durch Überbauung (im ungünstigsten Fall Personen und Sachschäden) und ggf. Beeinträchtigungen durch Gasmigration (gutachterliche Überprüfung erforderlich)	Prospektion auf der B-Planebene bzw. vor Baubeginn im Einvernehmen mit der Denkmalbehörde; Kampfmittelräumdienst anfordern; Überprüfung im Rahmen des geotechnischen Gutachtens (Drainage zur Ableitung von Gasen (Methan) prophylaktisch einbauen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die in der obigen Tabelle aufgeführten Maßnahmen wie folgt:

Schutzgut	Maßnahmen
Mensch	Die optische Einbindung in die Landschaft durch Begrünung sowie Sicht- und Windschutz wird sich im Wesentlichen durch die Bepflanzung der privaten Hausgärten ergeben. Ebenfalls tragen die Bepflanzung des Straßenraumes und die Bepflanzung der Grünfläche entlang der Kreisstraße 1 zur Einbindung in die Landschaft bei.
Tiere, Pflanzen und Landschaft	Größere Begrünungsmaßnahmen mit Strauch- und Baumgruppen zur Eingrünung und Abrundung des Ortsrandes sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nur bedingt möglich. Die größte Fläche für Anpflanzungen steht entlang der Kreisstraße 1 im Zuge des Lärmschutzwalles zur Verfügung.
Boden	Der besondere Schutz des Mutterbodens ist gesetzlich vorgeschrieben; gemäß § 202 BauGB ist dieser in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich daher.
Wasser	Die Niederschlagswasserentsorgung ist in der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Selkamt geregelt und wird in der Entwässerungsplanung des Plangebietes demgemäß berücksichtigt.
Luft und Klima	Begrünungsmaßnahmen als Wind- und Sichtschutz werden sich im Wesentlichen durch die Bepflanzung der privaten Hausgärten ergeben. Ebenfalls tragen die Bepflanzung des Straßenraumes und die Bepflanzung der Grünfläche entlang der Kreisstraße 1 hierzu bei.
Kultur, Sachgüter, Altlasten	Eine Prospektion wurde durchgeführt, Bodendenkmäler sind nicht vorhanden (siehe Pkt. 9). Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Flächennutzungsverfahren beteiligt. Weitere Ausführungen hierzu unter Pkt. 7.4 Auswirkungen durch Gasmigrationen werden in einem Gutachten geprüft (siehe Pkt. 8).

6.2 Geologie

6.2.1 Bergbau

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich hat die Abteilung für Bergbau und Energie NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Stellungnahme vom 26.02.2008 darauf hingewiesen, dass es während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue zu sumpfungsbedingten Bodenbewegungen und in Folge der bergmännischen Sumpfung zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter kommen kann.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Tüddern 2“ und im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau liegt und die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben und eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende bzw. senkende Grundwasserstände nicht auszuschließen sind.

6.2.2 Bodengutachten

Zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit der anstehenden Böden wurde beim Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH eine geotechnische Stellungnahme mit Datum vom 02.10.2008 eingeholt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Untersuchungsgelände angetroffenen Bodenschichten im Allgemeinen als bebaubar eingestuft werden können. Je nach Gründungstiefe können die Bauwerke konventionell gegründet werden, d.h. über Bodenplatten und/oder Einzel- und Streifenfundamente. Je nach Gründungsebene können Bodenaustauschmaßnahmen oder das Erstellen von Gründungspolstern erforderlich werden. Im Sinne der DIN 4020 (geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) ist es notwendig, den Baugrund auf seine Tragfähigkeit hin zu überprüfen. Dies ist nicht nur für die Tragfähigkeit, der Dimensionierung der Gründungselemente sondern auch zur Festlegung der notwendigen Abdichtungsmaßnahmen wichtig.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie

Immissionen aus industriellen und gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Zum einen sind emittierende Betriebe im Planbereich und der näheren Umgebung nicht zulässig, zum anderen liegen Gewerbe- bzw. Industriegebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

6.3.2 aus Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Nordosten, lediglich getrennt durch die Kreisstraße 1 an die freie Landschaft, die im Wesentlichen von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Störungen durch lärmende landwirtschaftliche Fahrzeuge sind nicht in Gänze auszuschließen. Geruchsbelästigungen können auftreten, soweit sie ordnungsbehördlich zulässig sind. Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind auszuschließen, da emittierende Betriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Die Ansiedlung eines Aussiedlerbetriebes löst für diesen eine ausreichende Abstandsfläche aus.

6.3.3 aus Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Kreisstraße 1. Zur Prüfung evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wurde die Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Prof. Dr. Siebel beauftragt ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Das Gutachten IS – SE 25-03-08 vom 05.02.2009 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die stärksten Geräuscheinwirkungen auf das hier untersuchte Planungsgebiet geht von der Kreisstraße 1 aus, welche zur B 56 ausgebaut wird. Den Angaben gemäß, sind folgende Verkehrsmengen anzunehmen.

Für den Prognosefall 2020:

- 0 Fall: 5000 Fahrzeuge/Tag
- nach Fertigstellung der B56: 6700 Fahrzeugen/Tag

Im Gutachten wird von der künftig zu erwartenden Verkehrsstärke ausgegangen.

Folgende Orientierungswerte – nach DIN 18005 -, für die jeweiligen Emittenten sollen –nach Möglichkeit- nicht überschritten werden:

Beurteilungs- Mittelungspegel	Summenpegel n. Ziff. 6.1
Tag	55 dB (A)
Nacht	45 bzw. 40 dB (A)

Lärmkarte „A“ Tag - Gesamtimmisionssituation



Lärmkarte „B“ Nacht - Gesamtimmissionssituation



In Anbetracht der gegebenen Straßenverkehrslärmeinwirkungen von der Kreisstraße 1 und der Prognosebelastung nach Fertigstellung der B56 empfiehlt das Gutachten die Anlegung einer Lärmschutzwand in maximal 20 m Abstand von der Straßenachse und mit einer Höhe von mind. 3,00 m.

Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten betroffene Gebäude in Richtung Kreisstraße 1 geschlossen auszubilden bzw. mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten.

Im Einzelnen sind die jeweiligen Bereiche wie folgt passiv zu schützen:

Bereiche, die zur Kreisstraße 1 ausgerichtet sind	erforderliches resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß erf.R'w,res
Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen mit einem Abstand von a kleiner 30 m von der Straßenachse der Kreisstraße 1	40 dB
Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen mit einem Abstand von a größer 30 m von der Straßenachse der Kreisstraße 1, sowie in Erdgeschossräumen mit a kleiner 30 m hinter einem Lärmschutzwall oder einer Lärmschutzwand	35 dB
Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in sämtlichen Geschossen, welche südöstlich (durch das jeweilige Objekt selbst abgeschirmt) oder in 2. Reihe durch ein anderes Objekt abgeschirmt werden	30 dB

Bei den Außenwänden ist insbesondere darauf zu achten, dass durch die verwendeten Innenschalen sowie durch Wärmedämmsysteme im Frequenzbereich zwischen 100 ...1000 Hz keine stärkeren Dämmwerteinbrüche auftreten.

7.3.3 aus Hundeübungsplatz

Veränderungen der derzeitigen Nutzungsdauer des im Umfeld befindlichen Hundeübungsplatzes sind nach Angaben des Kreises Heinsberg nicht beabsichtigt. (Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung vom 26.03.2008).

Um die vom Hundeübungsplatz ausgehenden Lärmauswirkungen einschätzen zu können, wurde der Standort an vier Tagen aufgesucht um die Frequentierung und den davon ausgehenden Lärm zu bewerten.

Tag	Uhrzeit	Pers.	Hunde
Samstag, 24.01.2009	15:00 - 15:15	0	0
Sonntag, 25.01.2009	11:00 - 11:30	2	2
Samstag, 31.01.2009	11:00 - 11:30	1	0
Sonntag, 01.02.2009	11:00 - 11:15	2	2

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zu den oben genannten Zeiten wenig bzw. kein repräsentativer Betrieb statt fand, so dass eine Beurteilung hieraus nicht erfolgen kann.

Nach Angabe der Anwohner ist in den Sommermonaten mit einer wesentlich höheren Frequentierung zu rechnen. In der Regel sind zwischen 5 und 10 Hunde mit Hundeführer anwesend. Laute Kommandorufe und Hundegebell sind dann im Umfeld, also auch im Plangebiet deutlich hörbar. Anwohner berichten, dass sie sich an die vom Übungsplatz ausgehenden Geräusche teilweise gewöhnt haben. Andere empfinden vereinzelte, insbesondere barsch geschriene Kommandos störend. In wieweit diese Geräusche belästigend wirken, ist vom subjektiven Empfinden des Einzelnen abhängig.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass Lärmimmissionen durch zeitweises Hundegebell und Kommandorufe nicht auszuschließen sind.

6.4 Kampfmittelräumung

Eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel konnte nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf auf Grund fehlender Luftbilder nicht vorgenommen werden. Bereits im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 24.11.2008 mit, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Hierzu übersendet das Amt ein Merkblatt über entsprechende Verhaltensregeln. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan erfolgen und der EGS (Entwicklungsgesellschaft Selfkant) zur Weiterleitung an potenzielle Käufer übergeben.

6.5 Landschaftsschutz

Die Umwandlung in Wohnbaufläche der bis dato im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche (derzeitig als Acker genutzt) löst grundlegende und nachhaltige Veränderungen der Biotopstrukturen und des Landschaftsbildes aus.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Schollmeyer, Geilenkirchen vom 16.01.2009 beschreibt und bewertet die infolge der Bebauung zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, die der Bebauungsplan und die Gesetzeslage vorgeben, werden die Möglichkeiten von Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) kommt zu folgender ökologischer Bewertung (Zitat aus dem LPB):

Zusammenfassende ökologische Bewertungen der Flächen im Zustand nach B-Plan:

	B-Plan Nr. 35 –(19024 m ²)	Ökologische Punkte
Tab. 1	Ausgangszustand	38606
Tab. 2	Zustand nach B-Plan	22481
Tab. 3	Defizit von 1. zu 2.	-16125

Die Tabellen 1 bis 3 im Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes veranschaulichen die zahlenmäßige ökologische Bewertung im Einzelnen.

Das Defizit verbleibt zur Kompensation des Eingriffs außerhalb des Plangebietes (Siehe unter Punkt 7.4).

Verbleibende Kompensation des Eingriffes (Pkt. 7.4)

Die Entwicklungsgesellschaft Selfkant (EGS), als Projektträger, wird mit der Gemeinde Selfkant über die noch erforderlichen funktionalen ökologischen und ästhetischen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vertraglich befinden. Die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen mit auf den Standort abzustimmenden Maßnahmen bleibt noch zu überprüfen.

Als qualitative Maßnahmen empfehlen sich Anlagen, wie Mischwald, Freiwachsende Hecken zur Anreicherung, Gliederung und Belebung der Landschaft oder auch Streuobstwiesen nach kulturhistorischen Vorbild.

Bei der Wahl einer der oben genannten Maßnahmen, (6 Punkte/m²) wäre im Modellfall eine aufwertbare Fläche (2 Punkte/m²) von 4031 m² erforderlich.

Konkrete Begrünungsmaßnahmen (Pkt. 7.5)

Die Maßnahmen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Maßnahme 1 –Bepflanzung öffentlicher Grünflächen –Nr. 2; 3; 4;

Auf den ca. 2,00 breiten Streifen in Längen von 25 m, 9,50 m und 5,00 m im Bereich der Straßenenden sind Strauchgehölze als geschnittene Hecke und Rosen zu pflanzen.

- Hecke:

Pflanzgröße: 2-mal verpflanzt, Höhe: 100 –175 cm mit Ballen;
Pflanzung: 3 Stück / laufender Meter; künftige Wuchs- und
Schnitthöhe: 1,00 cm.

Gesamtanzahl: 120 Stück

Strauchauswahl: Carpinus betulus Hainbuche

Acer campestre ‚Nanum‘ Feldahorn ‚Nanum‘

Crataegus monogyna ‚Compacta‘ Weißdorn ‚Compact‘

- Rosen:

Pflanzgröße: verpflanzter Strauch, 3 Triebe Höhe 40 –60 cm
ohne Ballen

Pflanzung: 1 Stück / laufender Meter; Rückschnitt 1-mal jährlich

Gesamtanzahl: 40 Stück

Rosenauswahl: Rosa rugosa Apfeirose

Rosa rugosa ‚Alba‘ Weiße Apfelrose

Rosa rugotida Böschungsrose

Maßnahme 2 Bepflanzung öffentlicher Grünfläche (Lärmschutzwall) Nr. 5

Die Fläche von 1414 m² ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern mehrreihig zu bepflanzen. Die Maßnahme dient der Einbindung des Baugebietes und Abschirmung von der Kreisstraße. Die Bepflanzung ist nach den Pflanzschemen der Karte 3 vorzunehmen.

-Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 / 16 cm,
Pflanzabstand 10 m

Carpinus betulus Hainbuche CB 2 Stück

Fraxinus excelsior Esche FE 1 Stück

Prunus avium Vogelkirsche PA 2 Stück

Quercus robur Stieleiche QR 2 Stück

Tilia cordata Winterlinde TC 2 Stück

Gesamt: 9 Stück

-Sträucher:

Höhe: 100 bis 175 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen,
Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m,
in Reihen versetzt.

Acer campestre Feldahorn AC 49 Stück

Cornus sanguinea Hartriegel CS 65 Stück

Corylus avellana Haselnuss Ca 70 Stück

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen PS 47 Stück

Rosa arvensis Feldrose RS 33 Stück

Salix caprea Salweide SC 40 Stück

Sorbus aucuparia Eberesche SA 43 Stück

Gesamt: 347 Stück

Einsaaten im Bereich vor und zwischen den Gehölzen:

Landschaftsrasen für Halbschattenlagen RSM 7.4.1 mit 10 %

Kleezusatz Menge: 20 g / m²

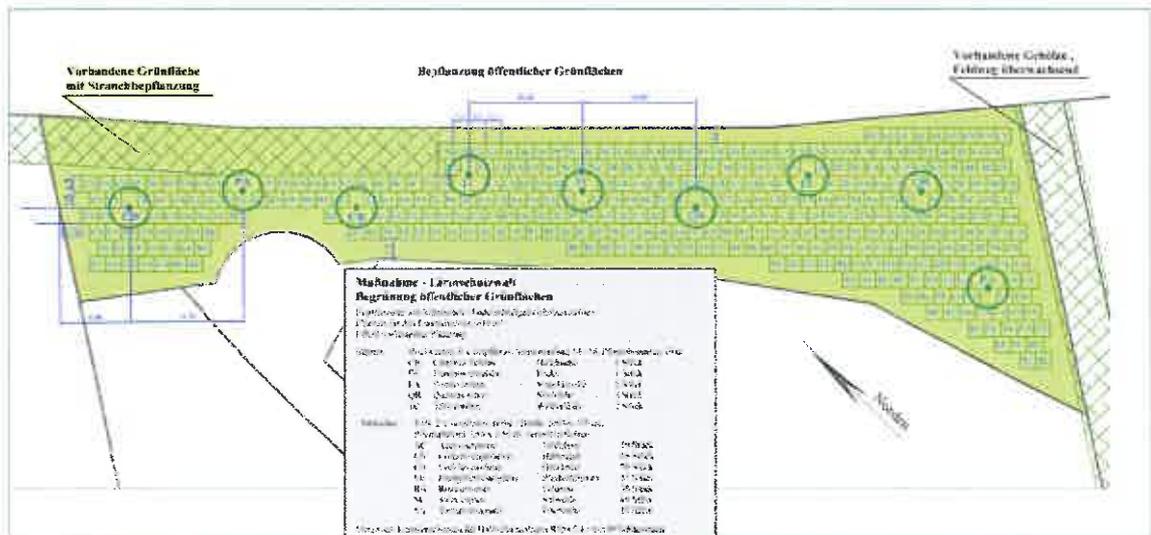
(Die teilweise vorhandene Pflanzung ist gegebenenfalls mit
Strauchgehölzen aus o.g. Liste zu ergänzen.)

Pflege und Erhalt der öffentlichen Grünflächen obliegen der Gemeinde Selfkant.

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Auszug - ohne Maßstab)



Bepflanzung öffentlicher Grünflächen (Lärmschutzwall) ohne Maßstab



Abschließende Aussage des LPB:*(Zitat)*

Der Bebauungsplan „Im Hasenfeld“ bewirkt nach Gesetzeslage, § 4 Abs. 2 Satz 4 LG NW einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die fachlichen Sachverhalte stellt der hier vorliegende LBP dar.

Die Biotopkonstellation, hier das Plangebiet, bislang genutzt als Acker, mit den Nachbarflächen umgeben von Gärten, Weiden, teilweise Brachflächen und nachfolgend Wald, weist keine besonders komplexe Struktur auf. Die aktuellen Flächen haben bei einer intensiven Nutzung als Acker nur eine geringe Vegetationsvielfalt. Arten der Fauna (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) suchen den Acker, wenn, vorzugsweise zur Nahrungsgewinnung auf. Es können dabei auch schützenswerte Arten auftreten, die aber nicht als dauerhaft im Plangebiet lebende an zu sehen sind.

Mit dem Vorhaben gehen die ursprünglichen, potentiellen Biotopfunktionen der Ackerfläche verloren bzw. werden stark verändert. Die Böden, hier natürlich anstehend als Braunerden und Parabraunerden mit hohem Sandanteil, werden mit den künftigen Wohngebäuden und Nebenanlagen bis zu ca. 40 % versiegelt und überformt. Die Potentiale einer natürlichen Florenentwicklung und nachfolgend einer lokaltypischen (Klein-)Fauna gehen verloren. Eine Ausnahme mögen die sich anpassenden Arten in Verbindung mit den künftigen Gartenanlagen sein.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet selbst nur teilweise kompensiert werden. Die künftigen, individuell gestalteten Gärten werden pauschal in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet. Die Straßenbegrünung, mit Heckenfragmenten und Kleinsträuchern, innerhalb des Plangebietes dient nur in sehr geringem Umfang eher nur der Gestaltung ohne signifikante ökologische Funktion.

Die Begrünung der Flächen für Lärmschutz mit heimischen / bodenständigen Gehölzen übernimmt sowohl landschaftsästhetische und ökologische Funktionen. Wesentlich ist hier der natürlich, optisch wirksame Puffer zwischen künftigen Wohngebiet und der Kreisstraße 1.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffes, beispielsweise mit Maßnahmen in Form von Mischwald, Freiwachsenden Hecken oder Streuobstwiese, ist vergleichsweise eine externe Fläche von 4031 m² erforderlich.

Die Entwicklungsgesellschaft Selfkant wird gemeinsam mit der Gemeinde Selfkant über die noch verbleibenden Kompensationsmaßnahmen befinden und geeignete Flächen zur Realisierung benennen (Städtebaulicher Vertrag).

Das geplante Baugebiet „Im Hasenfeld“ schließt unmittelbar an die noch jungen Baugebiete „An der Sandgrube“ und „In der Raute“. Städtebaulich vollzieht sich mit dem Vorhaben eine geordnete Abrundung des Ortsrandes von Tüddern.

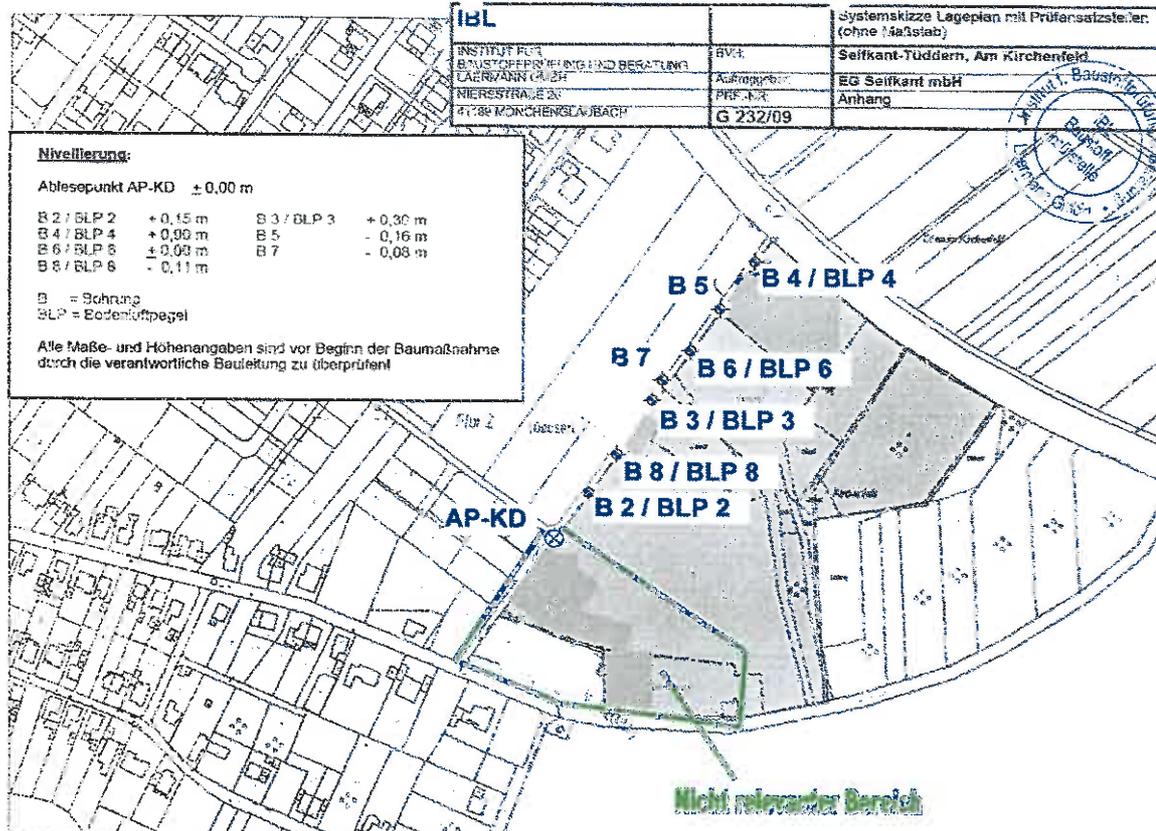
6.6 Altlasten

Im Zuge des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens hat die untere Bodenschutzbehörde mit Stellungnahme vom 26.02.2008 mitgeteilt, dass der Planbereich in direkter Nachbarschaft zur Altlastenverdachtsfläche Selfkant Nr. 1 „Abgrabung Tüddern“ liegt. Da u.a. Hausmüll verfüllt worden sein soll, ist durch Boden-/Luftuntersuchungen nachzuweisen, dass von der Altlastenverdachtsfläche keine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung durch Gasmigrationen ausgeht.

Dazu wurde das Institut für Bauprüfung und Beratung – Laermann GmbH, Mönchengladbach von der Gemeinde Selfkant beauftragt, die Auswirkungen der Altlastenverdachtsfläche auf das Plangebiet gutachterlich zu überprüfen.

Das Ergebnis wurde im Gutachten Nr. G232/09 vom 10.08.2009 dokumentiert.

Um sicher zu gehen, dass aus dem Deponiekörper für das angrenzende Plangebiet keine Gefahren durch Deponiegase ausgehen, wurden seitens des Instituts Laermann an in der folgende Skizze gekennzeichneten Stellen Bodenluftpegel (BLP 2 – BLP 4 sowie BLP 6 und BLP 8) erstellt.



Im Zuge der Herstellung der Bodenpegel erfolgte ebenfalls eine Überprüfung der Baugrundverhältnisse in diesem Bereich.

Die aus den Pegeln gewonnene Boden-Luft wurde auf Deponiegase hin bei der GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH, Würselen untersucht.

Das Gutachten des Instituts Laermann kommt im Ergebnis zu folgender Ergebnis:

Bewertung (Zitat):

Die Messergebnisse zeigen, dass sich die Deponie zur Zeit der Bodenluftmessungen in den Phasen VIII (Kohlendioxidphase) bzw. schon in der Phase IX (Luftphase) befindet!

Eine Emission durch Deponiegase wird in den o.g. Phasen nicht mehr stattfinden.

Schlussbemerkung (Zitat):

In der vorliegenden Stellungnahme werden Bodenuntersuchungen und die daraus resultierenden Ergebnisse (Bodenaufbau/Boden-Luft-Untersuchung) beschrieben.

Wie die Messergebnisse zeigen, wird eine Emission durch Deponiegase (Phase IX, Luftphase) nicht mehr stattfinden. Es sind daher nach dem derzeitigen Untersuchungsstand im angrenzenden Bebauungsplangebiet (Flurstücke 119, 120 sowie 451) keine weiteren Untersuchungen notwendig.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege teilt auf Grund der mit Schreiben vom 19.02.2008 erfolgten Beteiligung mit Stellungnahme vom 05.11.2008 mit, dass die notwendige Prospektion durchgeführt worden sei. Nach dem Ergebnis der Prospektion sei im Plangebiet nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Der Ortsteil Tüddern mit dem besagten Plangebiet ist an die Bundesstraße 228 und die Kreisstraße 1 angeschlossen. Die Erweiterung der Ortslage wird das Verkehrsaufkommen der überörtlichen Straßen nur unwesentlich erhöhen. Eine spürbare Belastung der an die überörtlichen Straßen angrenzenden Wohnbebauungen ist daher auszuschließen.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz, das ausreichend dimensioniert ist. Der Aufschluss des Plangebietes ist nur vom Katharinenweg aus möglich. Eine Anbindung des Gebietes an das benachbarte Wohngebiet, dem Sofienring wäre zwar städtebaulich wünschenswert ist aber nicht mehr durchführbar, da hier alle Grundstücke bereits in Privatbesitz und bebaut sind.

8.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Mischsystem konzipiert und für die Aufnahme von Anliegerverkehren ausreichend dimensioniert, da die Verkehrsbelastung im Mittel mit schätzungsweise einem und höchstens drei Pkw pro viertel Stunde (0,4 Kfz/Min.) äußerst gering ist. Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde zum Vergleich an 4 Tagen eine eigene Erhebung im benachbarten Wohngebiet an der Zufahrt - Sofienring mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Tag	Uhrzeit	Kfz
Montag, 12.01.2009	8:00 - 8:15	2
Donnerstag, 15.01.2009	9:15 - 9:30	0
Donnerstag, 15.01.2009	17:00 - 17:15	1
Samstag, 17.01.2009	10:15 - 10:30	3

Die Erhebung ergibt im Mittel eine Kfz-Belastung von 1 – 2 Fahrzeugen pro viertel Stunde bzw. 0,4 Fahrzeugen pro Minute.

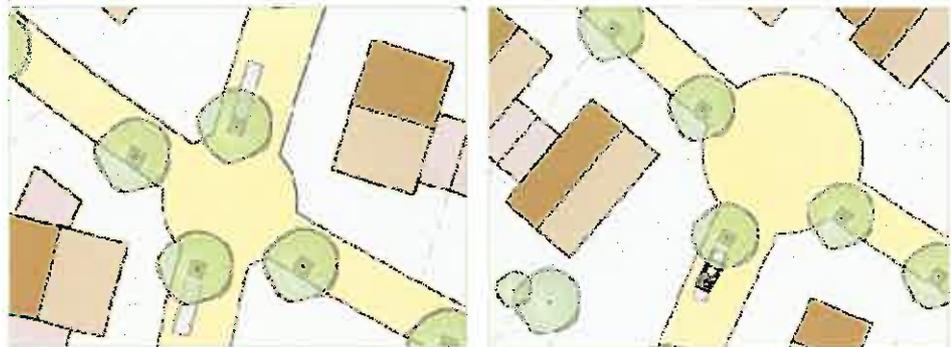
Zur Verkehrsdämpfung erhalten die Straßen Baumbepflanzungen, die den Verkehrsraum punktuell einengen, den Fußgängern mehr Sicherheitsraum bieten und dem Gebiet ausreichende Wohnqualität verleihen.

(ohne Maßstab)



In den **Verknüpfungsbereichen** der Haupt- und Nebenachsen sind kleine Platzflächen angelegt, die den Wohngebietscharakter des Gebietes untermauern und gleichzeitig ausreichend Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge bieten.

(ohne Maßstab)



Die **Stichstraßen** enden ebenfalls in kleinen Platz- und Kommunikationsflächen und erleichtern auch hier das Wendemanöver der Kraftfahrzeuge.

(ohne Maßstab)



Der südöstlich an das Gebiet grenzende **Wirtschaftsweg**, Parzelle Nr. 121 steht für eine Erschließung des Gebietes nicht zur Verfügung. Ein Befahren des

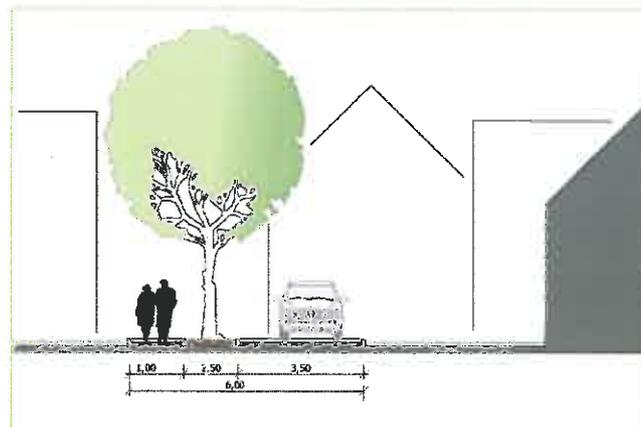
Weges aus den Planstraßen B und D wird durch die Anlage von Grünstreifen unterbunden.

(ohne Maßstab)



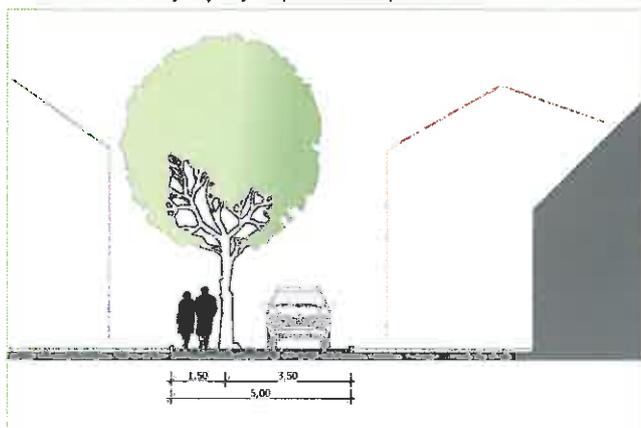
Die Hauptachse, die Planstraße A hat eine Breite von 6,50 m, Fußgängerbereich und Fahrbereiche liegen niveaugleich. Punktuelle Baumbepflanzungen charakterisieren den Straßenraum als verkehrsdämpfend.

Planstraße A (ohne Maßstab)



Die Nebenachsen, die Planstraßen B, C, D u. E haben eine Breite von 5,00 m sind ebenfalls niveaugleich und mit Baumreihen versehen.

Planstraße B, C, D, E (ohne Maßstab)



Die **Straßenraumbepflanzungen** als Einzelbäume werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine genaue Einteilung der Baumstandorte ist erst nach erfolgter Grundstücksaufteilung im Rahmen der Straßenplanung sinnvoll um spätere bauliche Änderungen zu vermeiden.

8.4 Verkehrslärm

Da der besagte Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist, wird das Verkehrsaufkommen auf Grund der geringen Anwohnerzahl als gering eingestuft. Aus den angrenzenden Wohngebieten ist ebenfalls kein Straßenlärm zu erwarten, da hier eine ähnliche Verkehrsfrequenz zu verzeichnen ist.

Die Kreisstraße 1 tangiert das Plangebiet unmittelbar an der nord-östlichen Plangebietsgrenze. Für auf das Plangebiet einwirkende Lärm-Immissionen und dadurch notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen wird zwischen der Kreisstraße 1 und dem Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzmaßnahmen“ festgesetzt.

Den Umfang und die Art der Lärmschutzmaßnahmen bestimmt das von der Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Prof. Dr. Siebel zu erstellte Lärmschutzgutachten, auf das in Abschnitt 6.3.3 bereits eingegangen wurde.

Auf Basis des Schallschutzgutachtens und des Bebauungsplanentwurfes wurde vom Ingenieurbüro Kochs, Wassenberg eine Planung für die Lärmschutzmaßnahme erstellt.

Die Planung sieht entlang der Kreisstraße 1 einen ca. 3,75 m – 4,25 m hohen Lärmschutzwall vor (ausgehend vom Ursprungsgelände). Im Bereich des Wendehammers wird eine Abfangung mittels Gabionen vorgenommen. Die Entwässerung des Walles erfolgt über Rigolen.

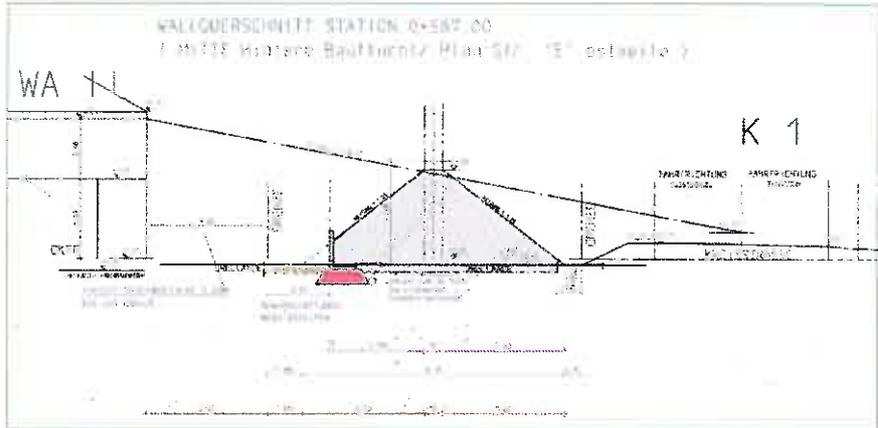
Lageplan Lärmschutzwall (ohne Maßstab)



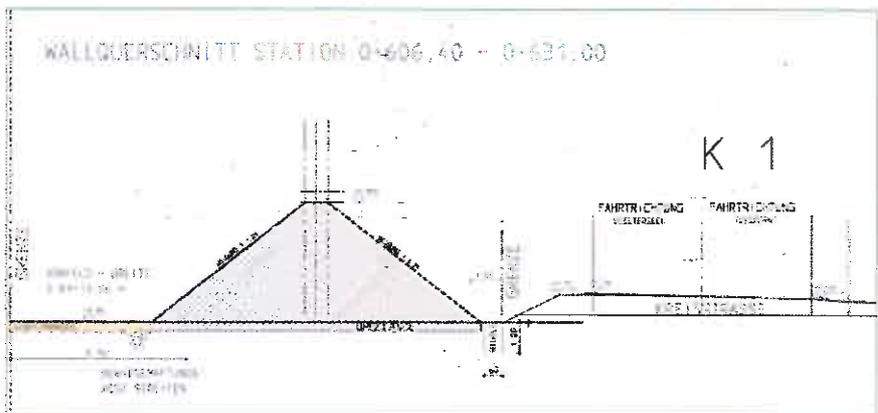
Die Wallhöhe bemisst sich aus der Schalllinie. Diese orientiert sich an einer zweigeschossigen Bebauung.

Der Wall liegt mit seiner Krone mindestens 25 cm über der Schalllinie.

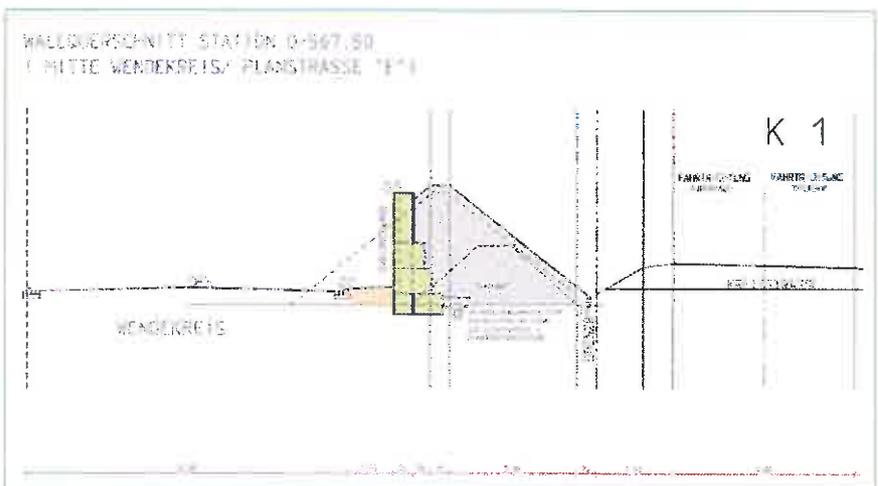
Regelquerschnitt 1 (ohne Maßstab)



Regelquerschnitt 2 (ohne Maßstab)



Regelquerschnitt 3 (ohne Maßstab)



8.5 Öffentliche Einrichtungen

Öffentlichen Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Sportanlagen und alle sonstigen für die kommunale Grundversorgung notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen sind in der Ortslage Tüddern in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz des Verbandswasserwerkes Gangelst GmbH ist gegeben.

8.6.2 Wärmeenergieversorgung

Das Plangebiet wird vom Erdgasnetz der EWW versorgt. Weitere Energienutzungen, wie z.B. Öl oder alternative Energien sind von den Bewohnern zu errichten.

8.6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das Betriebsnetz der West-Energie und Verkehr GmbH, Geilenkirchen sichergestellt.

8.6.4 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch das Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.

8.6.5 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Mischwasserkanalisationssystem der Ortslage Tüddern mit Zuleitung zum Regionalklärwerk Suesteren/NL des Wasserverbandes Roer en Overmaas.

8.6.6 Regenwasserentwässerung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG ist bei den bestehenden Bodeneigenschaften (siehe Bodengutachten Laermann) allgemein gegeben. Der Flurabstand gewährleistet eine ausreichende Filterstrecke mit sandigen und kiesigen Schichten. Ausnahmen können in einzelnen Teilbereichen mit stärkeren tonhaltigen und schluffigen Böden bestehen.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 17.12.2007 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Selfkant Nr. 35 – Tüddern, Im Hasenfeld gefasst. Die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt 39.Jg., Nr. 3 am 20. Januar 2008.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Tüddern, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 119, 120, und 451. Die genaue Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich.

9.2 Gestaltungsplan (ohne Maßstab)



9.3 Bebauungsplanübersicht (ohne Maßstab)

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2) i.V.m. §17 (1) BauNVO
 -  Allgemeines Wohngebiet
 -  Zahl der Vollgeschosse
 -  Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 WE
 -  Grundflächenzahl
 -  Grundflächenzahl

- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 -  offene Bauweise
 -  Einzel- und Doppelhäuser
 -  Baugrenze
 -  empfohlene Grundstücksgrenzen

- Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 1.3 BauGB
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Straßenverkehrsflächen

- Grünflächen §9 (1) Nr. 1.5 und Abs. 6 BauGB
 -  öffentliche Grünflächen
 -  öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Lärmschutzmaßnahme



9.4 Gebietscharakter / Bauweise

Da das Plangebiet eine Erweiterung der bestehenden Baugebiete „Im Kirchenfeld“ und „In der Raute“ darstellt, werden auf Wunsch der EGS und der Verwaltung die Festsetzungen aus diesen Gebieten weitestgehend übernommen.

9.4.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; dies entspricht dem Nutzungscharakter der angrenzenden Gebiete.

9.4.2 ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind demnach im Planbereich unzulässig. Für diese Nutzungen stehen im Gemeindegebiet anderweitig ausreichend Flächen zur Verfügung.

9.4.3 Bauweise

Zugelassen wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Um die offene Bauweise deutlicher zu charakterisieren, werden nur **Einzel- und Doppelhäuser** zugelassen.

9.4.4 Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet am Ortsrand gelegen ist und den Übergang zur freien Landschaft bildet, soll in diesem Bereich eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden und eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Auf Grund dessen werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,6 sowie eine bis zu zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten mit einer Bautiefe von 15,00 m hinsichtlich der Gebäudestellung auf dem jeweiligen Grundstück genügend Gestaltungsfreiraum. Der 5,00 m tiefe Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht die Anlegung von ausreichend tiefen Vorgärten mit abwechslungsreichen Bepflanzungsmöglichkeiten. Die Vorgärten sollen den aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Gebietes unterstützen.

9.4.5 zulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Um den Gebietscharakter und die offene Bauweise zu untermauern und den Bau von überdimensionierten Baukörpern zu vermeiden, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zugelassen. Um keine Härte aufkommen zu lassen, wird bei freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen.

9.4.6 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

Aus Verkehrssicherungspflicht und der Tatsache, dass fast jeder Haushalt im Durchschnitt zwei Kraftfahrzeuge besitzt, sind die Garagenzufahrten mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzurichten.

Um das Straßenbild nicht einzuengen muss der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,00 m betragen und mit heimischen Gehölzen begrünt werden.

9.4.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Baulichen Anlagen wird über die Fußbodenhöhe und die Firsthöhe der Gebäude geregelt. Diese Werte orientieren sich an den Gebäuden der umliegenden Wohngebiete und bieten bei zwei Vollgeschossen ausreichende Nutzungsmöglichkeiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen. Dabei bezieht sich das Höhenmaß auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig vor der Hausvorderfront in der Mitte des betreffenden Grundstückes liegt.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf maximal 10,00 m über der fertigen Fußbodenoberkante des zu errichtenden Gebäudes und der zu errichtenden baulichen Anlage liegen.

9.3 Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

9.3.1 Garagen

Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes auszuführen. Dies gilt auch für die Grenzwände.

9.3.2 Einfriedungen und Vorgärten

Die Vorgärten sind so zu gestalten, dass mindestens 50% der Fläche bepflanzt sind.

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellflächen genutzt werden. Maschendraht, Rohrgeländer und Flechtzäune sind im straßenseitigen Vorgarten nicht zulässig. Als Vorgärten wird die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Hausfront definiert.

10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bereich	Flächengröße	%
Größe des Plangebietes	18.493,2m ²	100,0
Baulandflächen	14.729,3m ²	79,8
Straßenflächen	2.268,6m ²	12,2
Grünflächen	1.495,3m ²	8,0
Vorgeschlagene Baugrundstücke		31 - 35 Stück
Parzellengrößen		300 - 600 m ²

11. KOSTEN

Da die Kosten der Erschließung des Plangebietes von der Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH (EGS) getragen werden, entstehen der Gemeinde Selfkant keine Haushaltsbelastungen.

Zur Übersicht wurde vom Ingenieurbüro Kochs, Wassenberg folgende Kostenschätzung abgegeben:

Gewerk	EUR
Straßenbau	190.000,-
Kanalbau	365.000,-
Niederspannungsversorgung, Beleuchtung	45.000,-
Nebenkosten	60.000,-
Gesamtkosten	660.000,-

12. Mitwirkung

Am Bebauungsplanverfahren wirken mit:

Verfahrensablauf:

Gemeinde Selfkant:

Herr A. Stelten
Zimmer 23
T 02456 / 499 135
F 02456 / 3828

Fachbeiträge:

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer
Walderych 56
52511 Geilenkirchen
T 025451 / 959420

Schallschutz:

Dr.-Ing. Lothar Siebel
Im Grüntal 22
52066 Aachen
T 0241 / 970220

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio:

Dipl.-Ing. Architekt Siegfried Knarren
Dipl.-Ing. Architekt Thorsten Knarren
Dipl.-Ing. Pascal Knarren

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 025456 / 501276,
F 02456/5070399
E info@k3-studio.de

Aufgestellt, Selfkant den _____



K 3 - Planungsstudio



Gemeinde Selfkant

Der Bürgermeister