

D-5100 Aachen
Frankenberger Straße 30
Telefon (0241) * 503094

B E B A U U N G S P L A N N R. 1 1 " A n D i l i a "

im Ortsteil Höngen,
Gemeinde Seifkant, Kreis Heinsberg,
Regierungsbezirk Köln

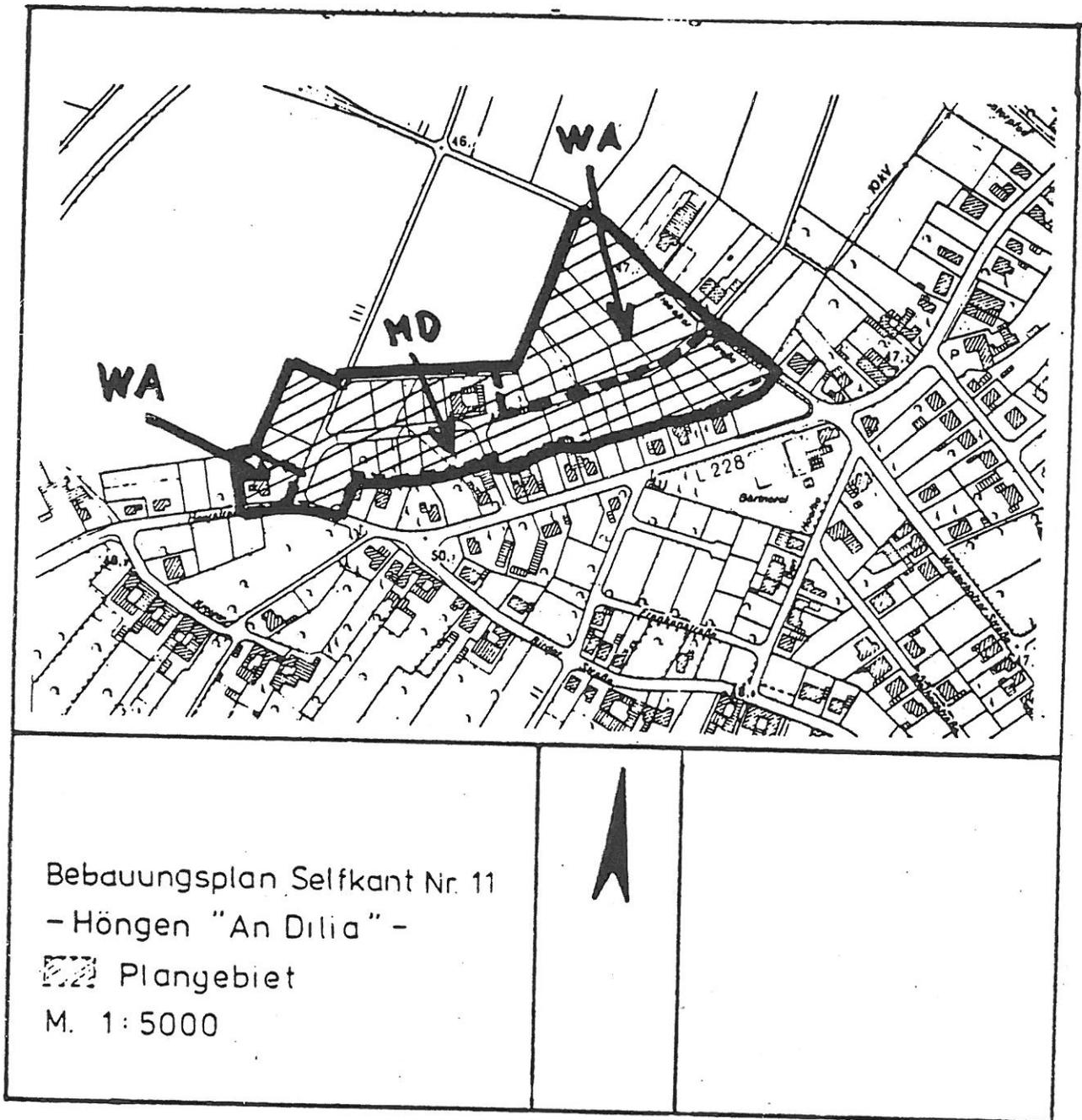
B e g r ü n d u n g
=====

Aachen, 20. Februar 1987
Nr. 85/1283/06



A. Ausfertigung

ÜBERSICHTSKARTE



Bebauungsplan Selfkant Nr. 11

- Höngen "An Dilia" -

▨ Plangebiet

M. 1:5000

0. Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Selfkant hat durch Beschluß des Rates die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung entwickelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 enthält die rechtsverbindlichen Mindestfestsetzungen für die städtebauliche Ordnung gemäß § 30 BBauG und die Erschließung des Plangebietes. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Die genaue flurstücksweise Begrenzung ist durch eine schwarze, gestrichelte Planbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Ort Höngen schaffen. Das Plangebiet weist entlang der Straßen "An Dilia" und "Biesener Weg" eine bis zu 2-geschossige Bebauung auf.

1. Bauliche Nutzungen

Die Flächen werden als MD-Gebiet (mit Ausnahmen der Parzellen 26 bis 31 und 70 = WA-Gebiet) mit max. 2-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Die Bauweise ist offen, Doppelhausbauweise ist zugelassen. Die Parzellen 23 (Gemeinde Selfkant) und 24 (Eheleute Lennartz) werden getauscht, ein Flächenausgleich findet statt. Die Parzelle 24 wird als Grünfläche ausgewiesen, um eine ausreichende Abstandsfläche an der Westseite des "Hauses Dilia" zu sichern. Haus Dilia ist auf Veranlassung des Rheinischen Landesamt für Denkmalpflege vom 30.03.1934 in die Denkmalliste der Gemeinde Selfkant eingetragen. Für das MD-Gebiet gelten folgende Einschränkungen:

- 1.1 Für die gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO im Md-Gebiet zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe

sind bei der Tierhaltung Größenordnungen einzuhalten entsprechend folgendem

H i n w e i s

150 Mastschweine oder
50 Zuchtsauen oder
1500 Legehennen oder
3000 Mastgeflügel oder Junghennen oder
100 Kälber oder
40 Milchkühe oder
40 Bullen

Eine Überschreitung der aufgeführten Tierstückzahlen ist nur zulässig, wenn die Hälfte des in den VDI-Richtlinien vorgegebenen Abstandes zur Wohnbebauung eingehalten wird.

VDI-Richtlinie 3471 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Schweine"

VDI-Richtlinie 3472 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Hühner"

Liegt ein Regelwerk für die betreffende Tierart nicht vor, so ist der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen.

Werden verschiedene Tierarten gleichzeitig gehalten, so ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

1 Sauenplatz = 3 Mastschweinplätze;

1 Sauenplatz = 30 Legehennenplätze oder 60 Junghennenplätze oder 60 Mastgeflügelplätze.

Der Umrechnungsfaktor ergibt sich aus der Vierten Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. IS. 1586).

1.2 Im MD-Gebiet sind Anlagen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO nicht zugelassen:

"Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse."

Die Nutzungsart WA der gegenüberliegenden Straßenseite innerhalb des Plangebietes begründet dieses Verbot.

2. Statistische Werte

(1) Nettowohnbauland	=	2,95 ha
(2) + Verkehrsfläche	=	<u>0,36 ha</u>
(3) Bruttowohnbauland	=	3,31 ha
(4) + Grünfläche	=	<u>0,30 ha</u>
(5) Bruttowohnbaugebiet	=	3,61 ha
	=====	
- (Probe Gesamtfläche	=	3,60 ha)
(6) Wohnungen	=	30 ÷ 35 WE
(7) Einwohner/Wohnung = 2,5 - 3,5 i.M.	=	3 E/W
(8) Einwohner = $\frac{(6)}{(7)}$	=	90.....105 E
(9) Nettosiedlungsdichte = $\frac{(8)}{(1)}$	=	30,5...35,5 E/ha
(10) Bruttosiedlungsdichte = $\frac{(8)}{(5)}$	=	25....29 E/ha
(11) Bruttowohnungsdichte	=	9...10 W/ha
(12) Belegungsdichte	≅	45 m ² /E
(13) Bruttogeschoßfläche = (12) x (8)	=	4450 m ²
(14) Geschoßflächenzahl = $\frac{(13)}{(1)}$	≅	0,16

d.h. die zulässigen Werte

$$\text{GRZ/GFZ (I)} = 0,4/0,4 (\dots 0,8)$$

werden nur mit 20...30% ausgenutzt.

3. Verkehrsflächen

Es handelt sich hierbei um eine modifizierte Trennung der Verkehrsarten. Der Verkehrsraum wird in einer Ebene, d.h. keine Bordsteine, angelegt. Die Unterscheidung der Verkehrsflächen erfolgt farblich und durch die Struktur der Oberfläche. Der Fahrstreifen ($B = 4 \text{ m}$) wird als Asphaltbetonaufbau ausgeführt, die Fußgängerbereiche ($B = 1,5 \text{ m}$, bzw. $2,5 \text{ m}$) werden gepflastert.

In den breiten Fußgängerstreifen werden Baumscheiben eingelassen, um einen Alleen-Charakter zu erzeugen.

Die Entwässerung des Straßenraumes kann größtenteils in die Baumscheiben erfolgen.

Die verkehrstechnisch kritischen Zonen

- die Einfahrten von der Heerstraße und dem Biesener Weg
- und die Einmündung der Stichstraße,

werden über den gesamten Querschnitt gepflastert, um auf die Gefahrenpunkte aufmerksam zu machen.

Die Einmündung an "Haus Dilia" wird kreisförmig ($D = 15 \text{ m}$) mit Gefälle nach außen gepflastert. Den Mittelpunkt bildet ein Baum. Die Einfahrten werden auf einer Länge von ca. 20 m in dieser Weise gesichert.

Der Weg (Parzelle 21) wird vollkommen in Asphaltbeton ausgeführt, da die Breite nur 4 m beträgt.

4 Grünanlage "An Haus Dilia"

4.1 Bemessungsgrößen

- a) Fläche der Parzelle 24: $A_p \approx \underline{\underline{513 \text{ qm}}}$
- b) Wasserfläche als Graben: $A_G = 49 \text{ qm}$
" als Teich: $A_T = \underline{49 \text{ qm}}$ $A_W \approx \underline{\underline{98 \text{ qm}}}$
- c) Aushub: $V \approx \underline{\underline{40 \text{ cbm}}}$

4.2 Be- und Entwässerung der Feuchträume

4.2.1 Die Bewässerung der Feuchträume (Graben, Teich) soll soweit wie möglich durch Regenwasser erfolgen. Zweckmäßig ist die Entwässerung der Straßenfläche "An Dilia" zwischen Stat. 0 + 060 und Stat. 0 + 140 in die Biotope. Zusätzlich kann der Regenwasserabfluß der Gebäude auf den Parzellen 22 und 23 gesammelt und zugeleitet werden. Als Alternative zum Zufluß über die Straßenfläche könnte die Speisung des Gewässers mit Regenwasser den naheliegenden Dachentwässerungen gelöst werden, jedoch über eine separate Leitung unterirdisch zugeleitet.

4.2.2 In Trockenzeiten ist eine zusätzliche Wasserzufuhr aus dem Wasserversorgungsnetz (Feuerwehr) vorzusehen.

4.2.3 Es ist ein Überlauf vorgesehen, so daß Ausuferungen im Parkbereich weitgehend vermieden werden können. Der Überlauf ist an den Abwasserkanal anzuschließen, oder zur Bewässerung der gegenüberliegenden Baumscheiben heranzuziehen.

4.3 Biotope

4.3.1 Wasserflächen: Die Grabentiefe beträgt ca. 50 bis 60 cm, der Teich ist im Mittel 60 cm tief. Zusätzlich wird im Teichbereich eine Flachwasserzone (ca. 15 ÷ 20 cm) und eine Bodenmulde als Ruhezone für Fische ($t > 1,0 \text{ m}$) geschaffen. Es sind somit die Voraussetzungen für das Aussetzen von Fischen und das Ansiedeln verschiedener Wasserpflanzen geschaffen. Die Hauptmaße (Längen, Breiten) sind aus den Plan zu entnehmen.

4.3.2 Grünflächen: Der nördliche Bereich der Gründfläche, räumlich abgetrennt durch den Teich, wird dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, um das ungestörte Ansiedeln von Insekten und Vögeln zu ermöglichen.

Im südlichen Bereich wird eine Erholungszone eingerichtet. Das Gebiet wird durch einen Weg (wassergebundene Decke) erschlossen. Es können im Teichbereich Bänke aufgestellt werden.

Der entsprechende Gestaltungsplan ist beigefügt und ist Bestandteil der Begründung.

5. Maßnahmen zur baldigen Planverwirklichung

5.1 Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde durchgeführt. Die Übertragung der Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten behält sich die Gemeinde vor.
Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- a) Wasserversorgung: Verbandswasserwerk Gangelt
- b) Stromversorgung: Kreiswerke Heinsberg
- c) Fernmeldewesen: Fernmeldeamt Erkelenz

5.2 Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen ca. 350.000,-- DM.

In diesen Kosten sind auch diejenigen für etwaige Entschädigungen enthalten, die aufgrund der §§ 40 ff BBauG entstehen können.

5.3 Diese Kosten werden durch Haushaltsmittel und Darlehen finanziert.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

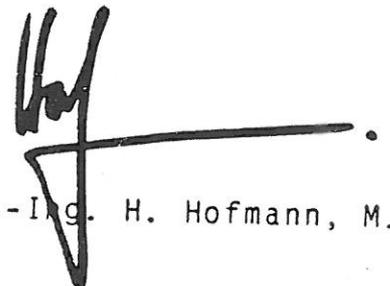
6. Schlußbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaussfertigung maßgebend.

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit dieser Begründung hat erstellt:

Aachen, den 20. Februar 1987

Planer:



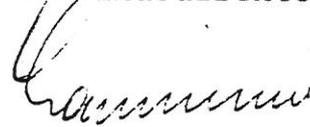
(Assessor Dipl.-Ing. H. Hofmann, M.A.)



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 hat offengelegen in der Zeit vom 7. Juli 1986 bis 07.08.1986 und vom 1. Juni bis 1. Juli 1987; dies wird hiermit bescheinigt:

Selfkant, den 21.12.1987

Gemeinde Selfkant
Der Gemeindedirektor



Laumen

Der Rat der Gemeinde hat in seinen Sitzungen am 18.09.1986 und 15. Juli 1987 den Bebauungsplan Nr. 11 als Satzung beschlossen.

Selfkant, den 21.12.1987

Gemeinde Selfkant
Der Bürgermeister



Otten

Der Bebauungsplan Nr. 11 mit Begründung hat zur Anzeige vorgelegen.

Köln, den

198

Der Regierungspräsident