



BEBAUUNGSPLAN NR. 35, TÜDDERN - "IM HASENFELD" -



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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- WA I WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 WE
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
- Alle vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sind parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- empfohlene Grundstücksgrenzen

Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen

Grünflächen §9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Lärmschutzmaßnahmen

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Handwritten signature and date: 23.3-23.7.2009

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Tüddern "im Hasenfeld" ist durch den Rat der Gemeinde Seltkant am 14.07.2007 beschlossen worden.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.1.2008 Ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 23.3-23.7.2009 stattgefunden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 20.1.2008 bis 20.4.2009 zu der Planung gehört.
- Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde Seltkant am 20.1.2008 beschlossen.
- Der Entwurf hat nach der Ortsüblichen Bekanntmachung am 20.1.2008 der Zeit vom 20.1.2008 bis 20.4.2009 öffentlich ausgelegen.
- Der Rat der Gemeinde Seltkant hat am 20.1.2009 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Der Rat der Gemeinde Seltkant hat den Bebauungsplan am 20.1.2009 als Satzung beschlossen.

Handwritten note: Die Bekanntmachung des Satzungserlasses erfolgte im Amtsblatt Nr. 48-49/2010 vom 21. November 2010

Seltkant, den 20.01.2009 *Handwritten signature: Corsten*
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 35, Tüddern "im Hasenfeld" stimmt mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Seltkant vom 20.1.2009 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.

Seltkant, den 20.01.2009 *Handwritten signature: Corsten*
Bürgermeister

Ausfertigung:

Der Rat der Gemeinde Seltkant hat den Bebauungsplan Nr. 35, Tüddern "im Hasenfeld" am 20.1.2009 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Seltkant, den 20.01.2009 *Handwritten signature: Corsten*
Bürgermeister

VERFAHRENSDATEN

Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001 und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1995.

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

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 unzulässig.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz heranzurechnen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,00 m betragen.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

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

Firsthöhe

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.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

Garagen

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

Einfriedigungen und Vorgärten

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

Die seitliche 1,0 m breite Mindestabstandsfläche von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellflächen genutzt werden.

Maschendraht, Rohrgeländer und Flechtzäune sind im straßenseitigen Vorgarten nicht zulässig.

Als Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Hausfront definiert.

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelreste mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Ein Merkblatt über entsprechende Verhaltensregeln ist bei der EGS (Entwicklungsgesellschaft Seltkant) oder der Gemeindeverwaltung erhältlich.

Bei Kampfmittelresten sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Seltkant zu informieren.

Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Tüddern 2" und im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau.

Die Grundwasserabsenkungen können noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung durch steigende bzw. sinkende Grundwasserstände ist nicht auszuschließen.

Hundeübungsplatz

Vom nahegelegenen Hundeübungsplatz können Lärmmissionen im wesentlichen durch Hundegebell und Kommandoführungen ausgehen.

Passiver Lärmschutz

Gemäß schalltechnischem Gutachten der Schall- und Wärmesysteme Aachen GmbH werden für bestimmte Bereiche des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Im einzelnen sind die jeweiligen Bereiche wie folgt passiv zu unterstützen:

Bereiche	erforderliches maubereichsbezogenes Schalldämm-Maß	erf. R_w [dB]
Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen, welche zur Kreisstrasse 1 ausgerichtet sind, mit einem Abstand von >= 30m von der Straßenseite der K1		40 dB
Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen, welche zur Kreisstrasse 1 ausgerichtet sind, mit einem Abstand von <= 30m von der Straßenseite der K1, sowie in Erdgeschossen mit <= 30m hinter dem 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 Wärmedämmssysteme im Frequenzbereich zwischen 100...1000 Hz keine stärkeren Dämmwerteneinträge auftreten.



Flächen und Maßnahmen zum Landschaftspflegerischen Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauNVO werden folgende Festsetzungen zum Ausgleich getroffen:

Maßnahme 1 - Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

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

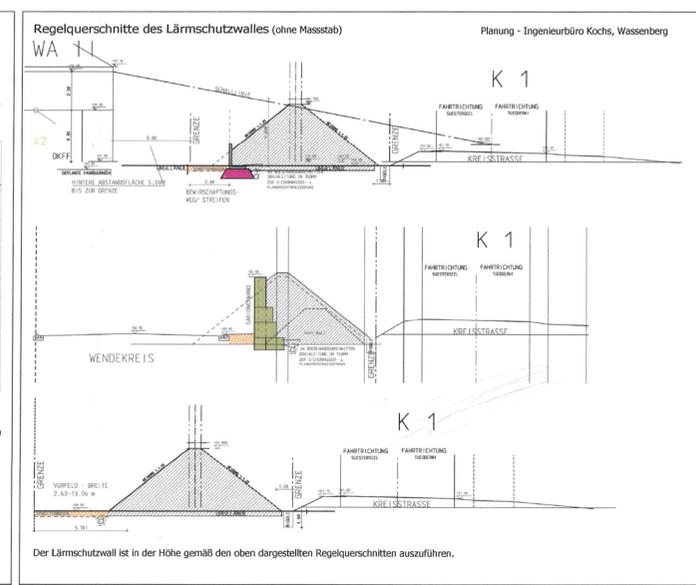
- Hecke: Pflanzgröße: 2-mal verpflanzt, Höhe: 100 175 cm mit Ballen;
- Pflanzung: 3 Stück / laufender Meter; künstige Wuchs- und Schnitthöhe: 1,00 cm;
- Gesamtanzahl: 120 Stück
- Strauchauswahl: Carpinus betulus Hainbuche Acer campestre 'Nanum' Feldahorn 'Nanum' Crataegus monogyna 'Compacta' Weißdorn '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 Apfelfrose Rosa rugosa 'Alba' Weiße Apfelfrose Rosa rugosa Böschungrose

Maßnahme 2 - Bepflanzung öffentlicher Grünfläche (Lärmschutzwall)

Mehrfach- / Einzelbaum- Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (ohne Masstab)

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs schließt die Entwicklungsgesellschaft Seltkant (EGS) mit der Gemeinde Seltkant einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der noch fehlenden Kompensationsmaßnahmen.



Bebauungsplan Nr. 35, Tüddern - "im Hasenfeld"

Übersichtskarte - ohne Masstab

Der Entwurf und die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch:

Seltkant, den 24.02.2009

PLANUNGSSTUDIO

ARCHITECTEN UND INGENIEURE

Dipl.-Ing. TUDDERN KLASSEN
Dipl.-Ing. PARSAL KHARRAZI
Dipl.-Ing. STEFANO KHARRAZI

BEBAUUNGSPLAN Nr. 35
D-52538 SELTKANT
1 0246 (2) 2466 - 001 276
F 0246 (2) 2466 - 000 000
www.a-s-planung.de
info@as-planung.de

Autoren: Dipl.-Ing. Theodor Koenig, Dipl.-Ing. Peter Koenig, Dipl.-Ing. Peter Koenig