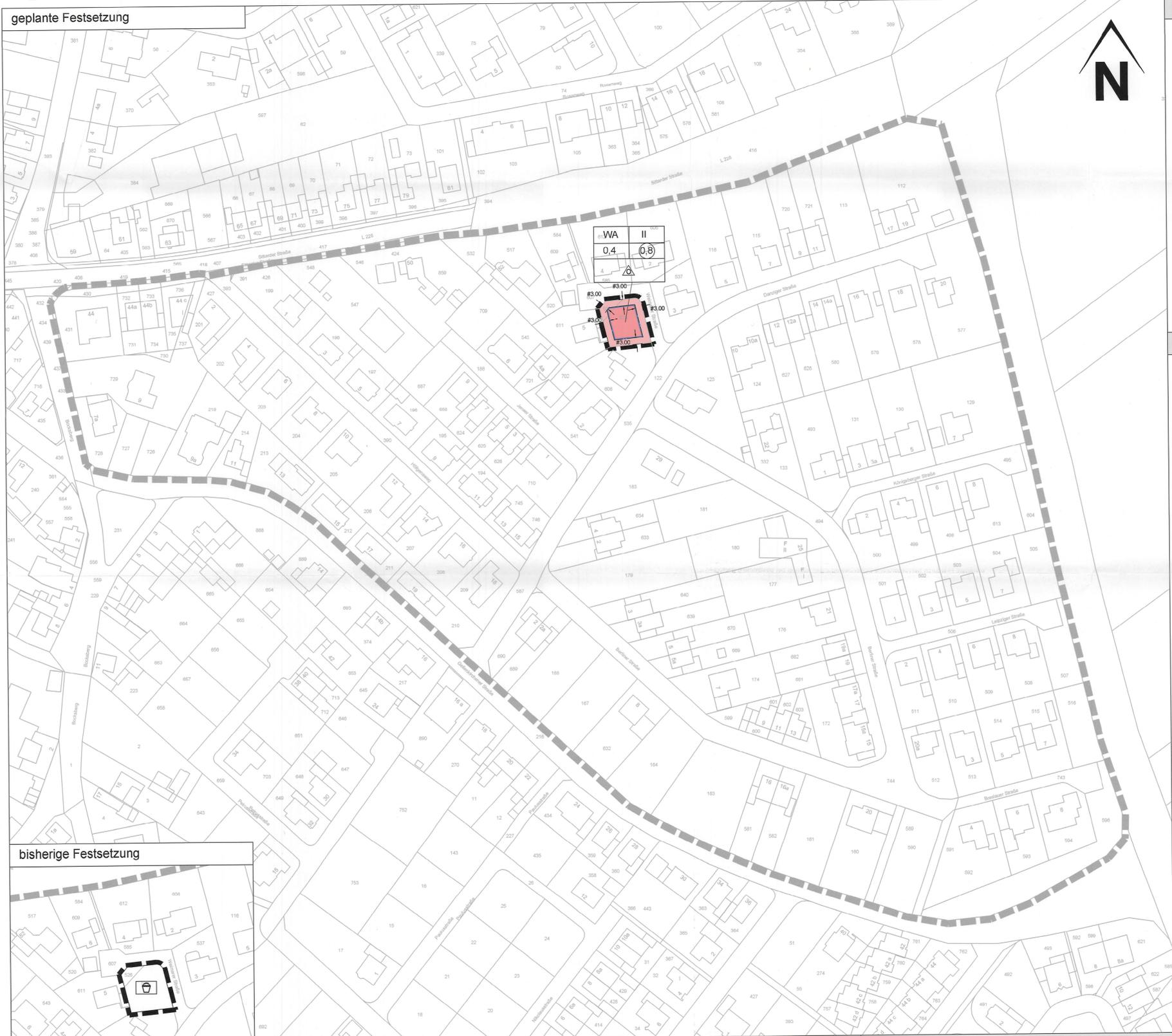




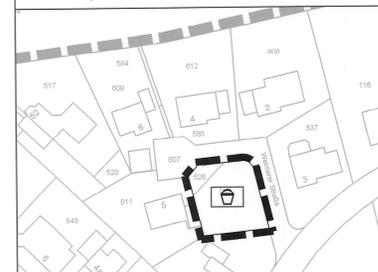
GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Höfgen" 8. Änderung

geplante Festsetzung



bisherige Festsetzung



Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen
<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 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. Geländeerhöhungen bis max. 30 cm über festgesetzte Geländeöhe (BP) sind zulässig.</p> <p>3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 5,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.</p> <p>4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)</p> <p>4.1 Dachgauben Dachgauben sind nur bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.</p> <p>4.2 Einfriedigungen: Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Offene Bauweise Baugrenze</p> <p>4. Flächennutzung Spielplatz</p> <p>5. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans § 9 (1) Nr. 1 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p>Hinweise</p> <p>1. Einsichtnahme von Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.</p> <p>2. Bauzeitenregelung Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 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 zu entfernen.</p> <p>3. Bergbau Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verfallenen Bergwerkfeld „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.</p> <p>4. Sumpfungmaßnahmen Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Bewässerung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg 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.</p> <p>5. Erdbefangefährdung 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 ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1999 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>6. 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 Verrichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> <p>7. Bodenschutz Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten: • Der Oberboden ist abzuschleppen 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 Verrichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vor-gehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenschicht. 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 Oberbodenschichtlagerung 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.</p> <p>8. 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 oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niddeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niddeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> <p>9. 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 oder den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex-Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 024 5213-61 58.</p> <p>10. Bodendenkmaller Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niddeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niddeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p>	<p>unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung</p> <p> Gebäude Durchfahrt, Arkade Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse</p> <p> Flurkarte Flurstücksnummer 1625 65,38 vorh. Höhen</p> <p> ~5,00~ Längenmaß ~6,00~ Parallelmaß 90° Winkelmaß</p> <p> Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>
<p>Übersicht (ohne Maßstab)</p>	

<p>Entwurf</p> <p>1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 03.03.21 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 03.03.21 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>7. 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 03.03.21 aufgefordert, bis zum 03.03.21 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeinsamen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 03.03.21 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>8. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 03.03.21 vom 03.03.21 bis zum 16.03.21 öffentlich auslegen.</p> <p>10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 03.03.21 im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p>
<p>3. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 03.03.21 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>6. Öffentlichkeitsbeteiligung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am 03.03.21 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p>	<p>4. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 03.03.21 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>8. Öffentlichkeitsbeteiligung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am 03.03.21 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p>

GEMEINDE SELFKANT
Bebauungsplan Nr. 4
"Am Höfgen"
8. Änderung

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Zr-Nr.: PM-B-20-089-BP-01-00 Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 13.01.2021
bearbeitet: Schütt gezeichnet: Michalke