



**Bebauungsplan Selfkant Nr. 45
Saeffelen-Hundsrath**

FESTSETZUNGEN

Stand: Juli 2016

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 74,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von rd. 10 m über Gelände.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau der Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Ok Gehweg /Ok Verkehrsfläche) in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze - unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) - zulässig.

Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Nebenanlagen sind, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zulässig.

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei je Einzel- oder Doppelhaus begrenzt.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

1.6.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind mindestens 5 Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Baumbeete sind in Anlehnung an die FLL-Richtlinie herzurichten, die Pflanzarbeiten gemäß DIN 18916 auszuführen.

Als Pflanzqualität sind mindestens 3-mal verpflanzte Hochstämme mit jeweils Stammumfängen von 18 – 20 cm zu verwenden.

Für die Baumbeete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden, bodendeckenden Strauchgehölzen vorzunehmen.

Pflanzliste 3 (Auswahl Straßenbäume):

Acer platanoides 'Crimson King'	Rotblättriger Spitzahorn 'Crimson King'
Acer platanoides 'Deborah'	Spitz-Ahorn 'Deborah'
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
Prunus padus 'Tiefurt'	Schmale Traubenkirsche
Pyrus calleryana 'Bradford'	Stadt Birne 'Bradford'
Quercus coccinea 'Splendens'	Scharlach-Eiche 'Splendens'
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

(Nomenklatur / Handels-/Qualitätsbezeichnung: Baumschulkatalog Lappen 2015)

Unterpflanzung der Baumbeete (Auswahl):

Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrte Topfballen; Größe 30 – 40 cm 7 Stück / m ²
Cotoneaster dammeri 'Eichholz'	Immergrüne Kriechmispel Topfballen; Größe 30 – 40 cm 7 Stück / m ²

Einsaat der öffentlichen Grünfläche

Der „Quartiersplatz“, 670 m², ist mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) „*Blumenwiese (Nr. 1)*“ einsäen, entsprechend der Sortenzusammensetzung Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Rabboldhausen, (oder gleichartig in der Zusammensetzung eines anderen Saatgutherstellers)

Herkunftsgebiet: Produktionsraum 1; Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland.

Die Herstellung der Gräser-Wildkräuter-Fläche soll nach DIN 18917 und DIN 18918 erfolgen. Die Aussaatmenge beträgt mindestens 5 g / m² oder richtet sich nach Hersteller-Empfehlung.

1.6.2 Externe Kompensation

Der verbleibende Eingriff Natur und Landschaft von 10.122 Biotopwertpunkten ist in der Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 105 (Vor dem Herkenrath) zu kompensieren. Auf einer Fläche von 2.531 m² sind unter Mitwirkung der Forstbehörde heimisch / bodenständige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen und -neigung

Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 0-45° zulässig.

2.2 Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten.

2.3 Einfriedigungen

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

2.3.1 Einfriedigungen der Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Schnithecken, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen einzufrieden. Zu verwenden sind Laubgehölze der Pflanzliste 1.

Außerhalb der Vorgärtenbereiche sind Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Schnithecken bis zu einer Höhe (Trimmhöhe) von 1,80 m einzufrieden. Zu verwenden sind Laubgehölze der Pflanzliste 1.

In die Heckenformationen können Zaunanlagen integriert werden, wenn diese nach außen, zu den Verkehrsflächen hin nicht sichtbar sind.

Die Hecken sind so zu pflegen und zu trimmen, dass sie in ihrer Ausbreitung Gehweg oder Straße in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.

Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung von DIN 18916 auszuführen.

Pflanzliste 1 - Auswahl von Heckenpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe Höhe: 80 bis 125 cm

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster, immergrün (und Varianten)
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnithecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

2.3.2 Einfriedigungen der Grundstücke außerhalb der Vorgärten

Außerhalb der Vorgärtenbereiche und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind die Privatgrundstücke zur offenen Landschaft hin, westlich und nördlich des Plangebietes, mit Schnithecken von mindestens 80 cm und höchstens 1,80 m Höhe einzufrieden mit Gehölzen der Pflanzliste 2. Bei der Pflanzung sind die nachbar-rechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung von DIN 18916 auszuführen.

Pflanzliste 2 – Auswahl von Heckenpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe Höhe: 80 bis 125 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster (und Varianten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)

3. Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Ansonsten ist das Eingriffsgebiet ab Anfang März bis Baubeginn von Vegetation frei zu halten oder durch Störung die Vögel vor Ansiedlung zu hindern. D.h. das Baufeld ist ab März wöchentlich zu befahren oder mechanisch zu bearbeiten um das Ansiedeln von Vögeln zu vermeiden.

3.3 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.4 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Saeffelen befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

3.5 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass das Plangebiet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Saeffelen 2“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - .Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet, in den nächsten Jah-

ren, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

3.6 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist zu beachten, dass die zulässigen Nachtwerte von 40 dB(A) unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionen (einschl. der Windenergieanlagen im Windpark Waldfeucht / Selfkant (Repowering)) nicht überschritten werden.

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit haustechnischer Anlagen in Form einer Schallimmissionsprognose nachzuweisen. Ein Nachweis ist für jeden Einzelfall zu erbringen.

Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

3.7 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet liegt außerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände von Störfallanlagen.