Gemeinde Selfkant

Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 -Tüddern, Hinter der Gärtnerei -

M. 1 : 500

Textliche Festsetzungen

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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, entsprechend dem Obergrenzen des § 17 BauNVO zulässig.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe wird die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgebend ist die geplante Straßenhöhe des Deckenhöhenplanes (Vorabzug) vom 05.09.2018. Der Deckenhöhenplan wird Anlage zum Bebauungsplan.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der straßenseitigen Baugrenze max. 0,50 m über Niveau der Verkehrsfläche (Bezugspunkt) liegen.

1.2.2 Geländehöhe / Abstandsflächen

In den Baufenstern wird die Höhenlage (Soll-Geländehöhen) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) Landesbauordnung 2018 - BauONRW 2018. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.
Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bei den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße dürfen die Geländeauffüllungen nicht bis zur Waldkante gehen, d.h. zur Waldkante ist eine Abböschung im Verhältnis 1:3 herzustellen.

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, entsprechend dem Planeinschrieb, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (ED) bzw. Gebäude in offener Bauweise (o).

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 unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung – BauONRW 2018 - zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze liegen.

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

Im gesamten Gebiet sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

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 wird wie folgt beschränkt:

- im Bereich der festgesetzten offenen Bauweise (o) maximal 6 WE je Wohngebäude,
- im Bereich der festgesetzten offenen Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser (ED) maximal 2 WE je Einzelhaus/Doppelhaus. Dies entspricht maximal 1 WE je Doppelhaushälfte.

1.6 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, die der auf dem zugehörigen Grundstück befindlichen Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind, mit einem Rauminhalt von maximal 30 m³ und einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

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

1.7.1 Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten dürfen nur in Form von Schnitthecken, die eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten, vorgenommen werden. In Pflanzliste 1 findet sich eine Auswahl an geeigneten Laubgehölzen.
Die Hecken sind so zu pflegen und zu trimmen, dass sie in ihrer Ausbreitung Gehwege oder Straßen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen. In die Hecken können Zaunanlagen integriert werden.

Pflanzliste 1 – Auswahl von Heckenpflanzen (Schnitthecke für straßenseitige Einfriedung)
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 Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub)

1.7.2 Straßenbäume
Im Straßenraum sind 6 Stück Laubbäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Pflanzliste 2 – Straßenbäume
Pflanzqualität: HST, 3-4xv, STU 16-18 cm, aus weitem Stand, mDb

Acer campestre ‚Huibers Elegant'	Feld-Ahorn ‚Huibers Elegant'
Acer platanoides ‚Columnare Dla'	Spitz-Ahorn ‚Columnare Dla'
Acer platanoides ‚Crimson King'	Rotblättriger Spitzahorn
Acer rubrum ‚Armstrong'	Rot-Ahorn ‚Armstrong'
Acer rubrum ‚Scanlon'	Rot-Ahorn ‚Scanlon'
Carpinus betulus ‚Robix Hill'	Schmale Felder Hain-Buche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche ‚Frans Fontaine'
Prunus padus ‚Albertii'	Schmale Traubenkirsche
Sorbus intermedia ‚Brouwers'	Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers'
Tilia platyphyllos ‚Örebro'	Schmale Sommerlinde
Ulmus ‚Columnella'	Säulen-Ulme
Ulmus ‚Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme

1.7.3 Aufforstung
Die Aufforstung wird nach den Vorgaben des Revierförsters durchgeführt:

Pflanzliste 3 – Baumarten Erstaufforstung

Quercus robur	Stiel-Eiche	1060 Stück 1+2, 120-150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	200 Stück 1+2, 100-140 cm
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	100 Stück 1+2, 140-180 cm

Die Pflanzabstände betragen 2,0 x 1,0 m.
Die Hainbuchen sollen in vier 10,0 x 10,0 m großen Blöcken in den Eichenbestand gemischt werden, die Pflanzung der Schwarz-Erlen soll einreihig entlang der Gewässer erfolgen.
Der nördliche Waldrand von 10 m Breite ist mit gebietseigenen Straucharten des Vorkommengebietes 1 aufzuforsten.

Pflanzliste 4 – Straucharten Erstaufforstung

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100 Stück
Corylus avellana	Hasel	40 Stück
Crataegus monogyna	Weißdorn	60 Stück
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	80 Stück
Prunus spinosa	Schlehe	100 Stück
Rosa canina	Hundsrose	100 Stück
Sambucus nigra	Holunder	60 Stück
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	80 Stück

Die Forstpflanzen müssen dem forstlichen Vermehrungsgutgesetz entsprechen.

1.7.4 Strauchpflanzung im Waldrandbereich
In den Randbereichen des bestehenden Waldes (entlang des Fußweges / Entwässerungsrohrs und an der nördlichen Grenze des Waldbestandes) ist eine Reihe Sträucher im Abstand von 1,50 m anzupflanzen.

Pflanzliste 5 – Sträucher Waldrand
Anzahl: 125 Stück, Pflanzqualität: Vstr, mindestens 3 bis 4 tr. H = 60 bis 100 (150) cm.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	20 Stück
Crataegus monogyna	Weißdorn	10 Stück
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	15 Stück
Prunus spinosa	Schlehe	20 Stück
Rosa canina	Hundsrose	25 Stück
Sambucus nigra	Holunder	15 Stück
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	20 Stück

1.7.5 Pflege, Entwicklung und Erhalt der Maßnahmen
Die Pflanzungen und Einsaaten sind fachgerecht nach DIN 18916 und 18917 durchzuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pflege und Unterhaltung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Maßnahmen, die unabhängig von der Errichtung der Wohnhäuser sind (Aufforstung, Strauchpflanzungen), sollten mit der Erschließung des Wohngebiets durchgeführt werden, um ökologische und landschaftsästhetische Funktionen zeitnah herzustellen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Osten des Plangebietes werden alternativ folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ausschluss von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen,
- Anordnung von Nebenräumen wie Flure, Treppenhäuser, WC, Ankleidezimmer oder Hauswirtschaftsraum zur Sportplatzanlage (architektonische Selbsthilfe) oder
- konstruktive Maßnahmen an den Plangebäuden (z.B. Lauberngläser, verglaste Vorbauten).

1.9 Bodenschutz
Nach Entfernung aller Fremdbestandteile (Bauschutt, Glasscherben, Pflaster und Pflasterunterbau) ist der oben liegende Bodenschichten der Wohngrundstücke und den Hausgärten der Grundstücken unbebauten Bereiche mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die LAGA Zuordnungswerte Z0 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M20 „TR Boden" einhalten bzw. unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

Innerhalb der den südlich gelegenen festgesetzten Flächen für Wald (Landschaftsschutzgebiet) dürfen aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Geländeauffüllungen erfolgen.

2. Gestalterische Festsetzungen
(§ 89 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.

Auf Punkt 1.7.1 „Einfriedungen" wird hingewiesen.

Die zum Waldrand gelegenen Gärten der Wohngrundstücke sind ohne Gartentöffnungen (Tore) in Richtung Waldrand lückenlos einzufrieden.

3. Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung
Es wird nachfolgender Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen:

„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
Zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

1. Der Waldbestand sollte als Lebensraum für Flora und Fauna erhalten bleiben. Dies gilt im Besonderen mit Hinblick auf möglicherweise nahrungssuchende, ruhende und gegebenenfalls brütende, geschützte Arten. Abholzungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. Die Rodungen müssen während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Sollte dies aus baulichen Gründen nicht möglich sein, so ist im Vorfeinein eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde einzuholen und die Flächen sind durch eine ökologische Baubetreuung auf Nester und Tiere abzusuchen.
3. Der betreffende Teil des Kleingewässers ist unter Rückschnitthöhe auf den Jahreszyklus des Grasfrosches zu verfüllen.
4. Vor dem Einsatz der Bauarbeiten (im Zuge der Baufeldräumung sowie bei Beginn der Arbeiten an Häusern, Straßen, etc.) sollten die betreffenden Flächen und ihre Umgebung auf Tiere und ihre Entwicklungsformen sowie Brutstätten hin abgesucht werden. Dies gilt besonders für die Randbereiche des Waldstücks und andere Gehölzbestände.
5. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Senken, Gräben, tiefe Fahrspuren etc. in denen sich Wasser sammelt, zu vermeiden. Amphibien könnten sich in diesen ansiedeln und, wie Reptilien als Laichgewässer nutzen. Dies ist hier besonders wegen des hohen Grundwasserstands und der bereits vorhandenen Gewässer wichtig.
6. Nach der Baufeldräumung sind die Grundstücke mit Gras einzusäen und regelmäßig zu mähen. So wird übermäßiger Vegetationsaufwuchs verhindert, in dem sich Tiere (z.B. Schwarzkehlchen, Wachtel, Goldammer) ansiedeln können.
7. Die Neubesiedlung von baulichen Anlagen während der Bauphase ist durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen nach Möglichkeit zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten, wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer insektenreiche Rohbauten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
8. Tiefbauten, die sich mit offenen Schächten, Gullys oder offenliegenden Kellern ergeben können, sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdungen und Mortalitätsrisiken ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
9. Während der Bauphasen, insbesondere in den Sommermonaten sind im Bedarfsfall Baustellenbeleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der ummittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichteinlungen abgeschreckt werden. Bei der Baustellenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung sollte auf helle, weiße Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weiterhende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.
10. Bei der künftigen Wohnanlage mit großenen Glasfronten, gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Dies kann durch die Wahl des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern erreicht werden (Förster et al., www.vogelsicherheit-an-glas.de).

3.3 Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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.

3.4 Erdbebenzone (§ 5 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Tüddern befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit nichtfester 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 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.
Anwendungsbeale von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.

3.5 Grundwasserverhältnisse
Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Offenzerplane mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, 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 Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
Der Grundwasserhöchststand (1988) kann im Planbereich bis ca. 0,5 m unter Flur ansteigen. Der Planung und Errichtung von beitgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18195 Bauwerksabdichtungen) zu berücksichtigen.

3.6 Humose Böden
Ein Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. (vgl. Planzeichnung).
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.7 Hochwasserschutz
Das Vorhaben liegt teilweise in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) durch den Rodebach überflutet werden kann. Hier ist durch den Eigentümer der Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge zu erbringen.
Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können hierzu kostenlos auf der Internetseite des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit bezogen werden: Hochwasserfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge Internet-Link: http://www.bmub.bund.de

3.8 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädlich Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

3.9 Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Legende

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 – Geschossflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Gh 10m – zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt, sh. Textliche Festsetzungen
- 51,1 – Soll-Geländehöhe über Normalhöhennull (mNHN) sh. Textliche Festsetzungen Punkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 aBs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- o – Offene Bauweise
- o – offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen - Hausgärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

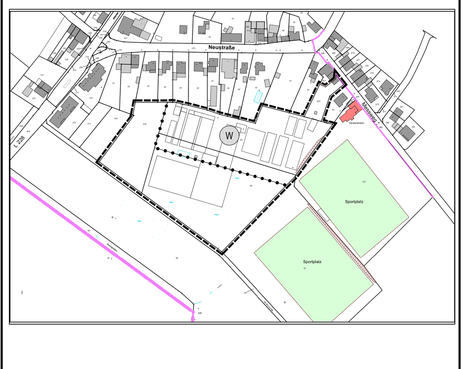
- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sh. Textliche Festsetzungen Punkt 1.8
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, humose Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- geplante Böschung (Straße)
- geplante Böschungskante zum zukünftigen Waldrand ausgehend von der festgesetzten Sollgeländehöhe (Neigung 1:3)
- Grenze festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Gemeinde Selfkant

Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 - Tüddern, Hinter der Gärtnerei -



Gemarkung Tüddern — Flur 4

Stand: Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauONRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Plangrundlage
Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage ……..…) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

……..……, den __.__.____
(ÖBVI)

Entwurfsbearbeitung
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

März, 2020 — Dipl-Ing. U. Lanzerath

Verfahren

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Zeit vom bis __.__.____ zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom __.__.____ von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum __.__.____hierzu zu äußern.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am __.__.____ beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes samt Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß. 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 __.__.____ aufgefordert, bis zum __.__.____ zu diesem Plan mit Begründung bis zum __.__.____ Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat diesen Bebauungsplan am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrensrechtlicher Art beachtet worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom __.__.____ am __.__.____ als Satzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

29.02.2020