GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 56 "Haverter Feld"
Ortslage Isenbruch

- Vorentwurf -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten" WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte. Diese werden im Verlauf des Verfahrens näher bestimmt. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.

2.2 Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.

2.4 Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

2.5 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.

2.6 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

2.7 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festsetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückzuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet" WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet" WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

6.2 Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist ein Schmetterlings- und Wildbienensaum wie beispielweise das Mischungssortiment Typ 08 - Schmetterlings- und Wildbienensaum (Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

8.2 Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

8.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

8.4 Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

8.5 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Flächen dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.

Hinweise

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.

2. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß dem Beschluss aus dem Mai 2017 des Rates der Gemeinde Selfkant bei Wohnungen bis einschließlich 55m² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 55 m² müssen 2 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH= 10,0 m – Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

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

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abwasser

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- 5 – Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD – Flachdach
- II – Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 – Flurstücksnummer
- 65,38 – vorh. Höhen
- –5.00– – Längenmaß
- –#5.00– – Parallelmaß
- 90° – Winkelmaß
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: ^32280_5658, 32282_5658, Katasterbehörde: kreisfreie Stadt Heinsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-12-09, 2010-12-02; Bereitgestellt von Land NRW (2020): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 03.06.2020 über https://www.tim-online.nrw.de

Verfahrensvermerke

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com

Plangrundlage

Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Mai 2018 erstellt.

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am ………........... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ………........... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant 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 Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant 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 Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am ………........... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ………........... im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 56
"Haverter Feld"
Ortslage Isenbruch
- Vorentwurf -

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

Z-Nr.:	PM-B-20-056-BP-01-02	Maßstab:	1 : 500	Stand:	05.10.2020
bearbeitet:	Döring	gezeichnet:	Nowak		