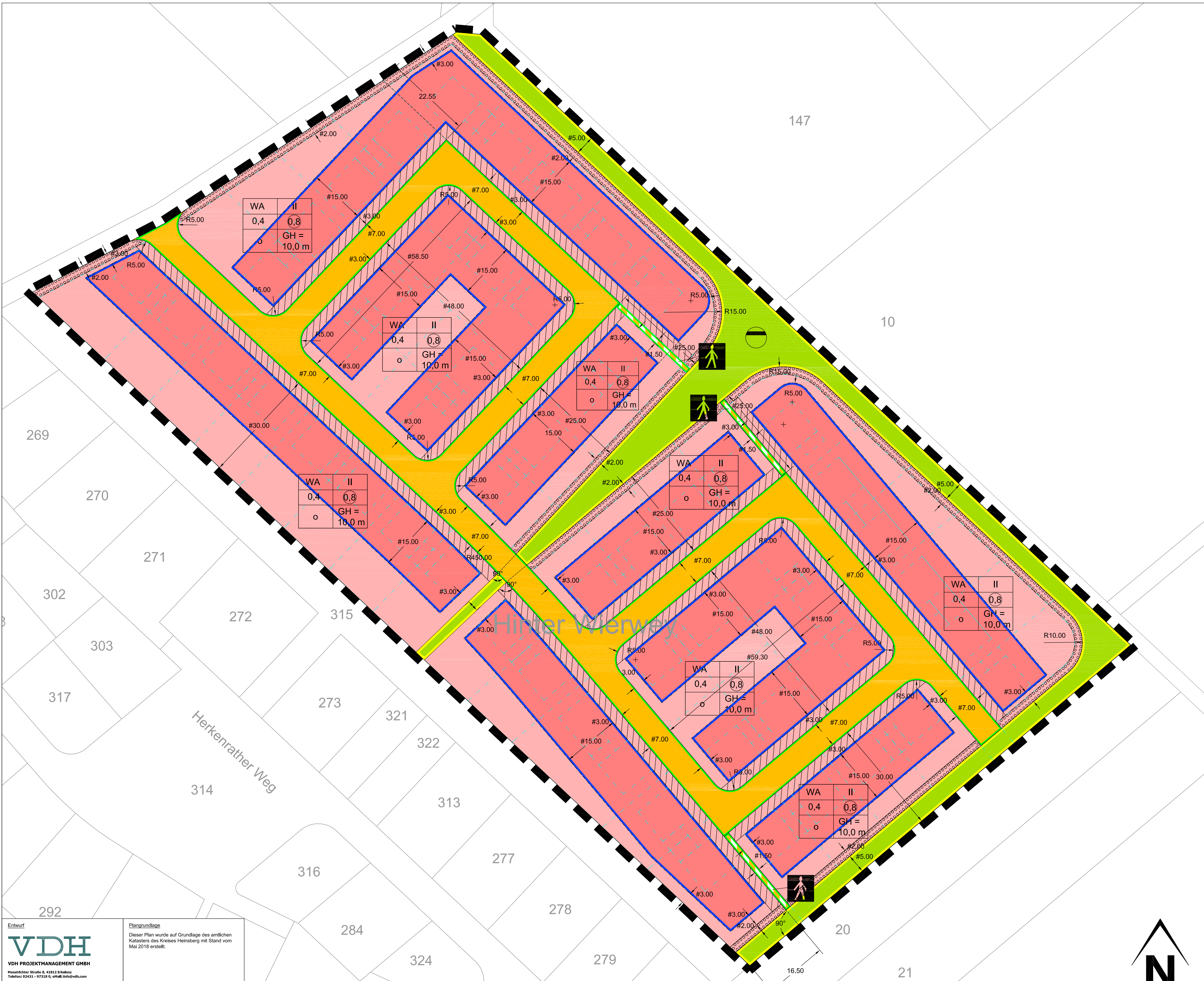




GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 54 "Hinter Wierwey II" Ortslage Süsterseel

- Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 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
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - 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.
 - Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).
 - 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.
 - Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.
 - Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m festgesetzt.
 - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
 - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Gängen 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 festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,00 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 Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückserfahrung.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentrenn) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Doppelhaushalten, Reihennittel- und Reiheneinkäufer gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Spül- und Schottergräben oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-Spül- und Schottergräben werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-Spül- und Schottergräben, wenn auf den Einbau von Väsen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spül- und Schottergräben entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strücker sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestanzahl 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0/12 m, versetzt, Mindestanzahl 10/1, 3m-, 5m-, 8m-, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzenliste A: Sträucher/Pflanzenliste		B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Akelei	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Eskastanie	Castanea sativa
Hassel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildpappel	Malus communis
Pflaumenhecke	Eurospina europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildrose	Pyrus pyramidalis
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsbere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Handlrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolgiger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschmalbe	Viburnum opulus		
- Die nicht überbaubaren 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 6. bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzonenverordnung (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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).
Baurechtsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurechtsordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

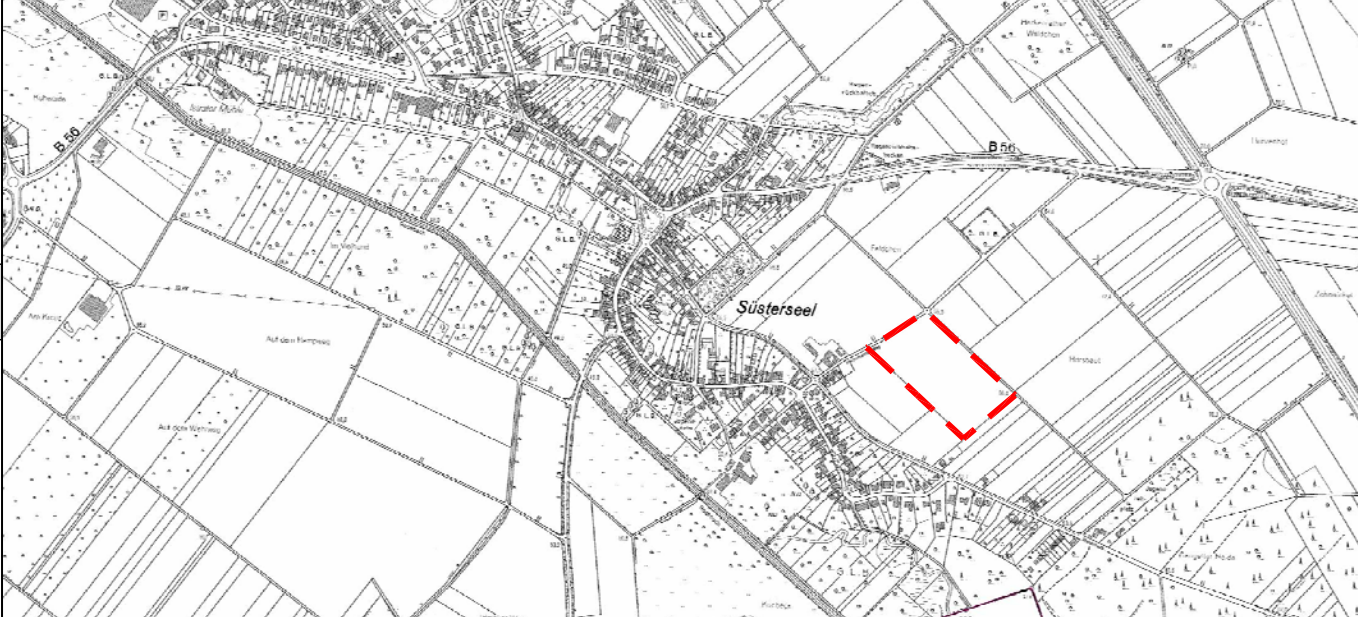
Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als HöchstmaßGH = 10 m Höhe der baulichen Anlagen in m über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fußgängerbereich
- Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 (1) Nr. 25, 25a i.V.m. § 25 BauGB)
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- | | |
|--------------------------|---|
| Gebäude | Flurkarte |
| Durchfahrt, Arkade | Flurstücksgrenze |
| Flachdach | 1625 Flurstücksnummer |
| Anzahl der Vollgeschosse | 65,38 vorh. Höhen |
| Längenmaß | Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. |
| Parallelmaß | |
| Winkelmaß | |

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32284_5654, 32284_5652, 32286_5654, 32286_5652, Katasterbehörde: Kreis Heinsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-08-02, 2010-08-09, 2010-12-02, Bereitgestellt von Land NRW (2020).
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 17.07.2020 über <https://www.lm-online.nrw.de>



GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 54
"Hinter Wierwey II"
Ortslage Süsterseel
- Vorentwurf -



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

Z-Nr.: PM-B-20-045-BP-01-00 Maßstab: 1 : 500 Stand: 24.07.2020

bearbeitet: Döring gezeichnet: Nowak

Entwurf
VDH
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 Bebauungsplanes 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 ausliegen.

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. Auslegungsbefehl
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Auslegungsbefehl gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

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 ausliegen.

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 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 übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichung 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 rat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister