TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 56 „Haverter Feld“

Gemeinde Selfkant – Ortslage Isenbruch

Mai 2021

Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52536 Selfkant

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-056

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 der höchste Punkt der Dacheindeckung. 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.

3. Bergbau

   Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Havert 4" und „Schalbruch 1“ beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

4. Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes

   - Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
   - Der Oberboden ist abzuschieben 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 Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des

Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. 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 Oberbodenzwischenlagerung 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.

5. Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen

   Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet 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.

6. 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 – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45.

7. Geothermie

   Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

8. Erdbebengefährdung

   Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Becken-strukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen

9. Bodendenkmäler

   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.

10. Baufeldräumung

    Vor Beginn der Baufeldräumung sind vor allem die Randbereiche / Säume und Übergänge zu Nachbarflächen nach Vermehrungsstätten abzusuchen. Bei unverhofften Funden sind die Arbeiten solange abzuwarten, bis ein weiteres Vorgehen mit der UNB Kreis Heinsberg abgestimmt und durchgeführt wurde.

11. Vermeidung von Vogelschlag

    Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Bei der Planung größerer Glasflächen oder verglaste Eckbereiche, wird empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten abzustimmen.

12. Vermeidung von Tierfallen

    Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

13. Tierfreundliche Beleuchtung

    Die Beleuchtung (Baustellenbeleuchtung, Straßenlaternen sowie private Beleuchtungsanlagen) ist so zu gestalten, dass sie auf das notwendige Maß reduziert wird, eine Reduzierung des Blau- und Ultraviolett-Anteils im Lichtspektrum stattfindet, die Hauptintensität des Lichts über 570 nm festgelegt wird und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, in die Insekten nicht eindringen können. Zudem sollte die Lichtquelle abgeschirmt werden und eine Abstrahlung in die Umgebung vermieden werden. Ergänzen dazu soll eine niedrige Anbringung der Lampen erfolgen. Grundsätzlich sollte sich das Beleuchtungskonzept an den Vorgaben von Geiger et.al (2007): „Künstliche Lichtquellen- naturschutzfachliche Empfehlung“ orientieren.

14. Vermeidung von Tierbesiedelungen während der Bauphase

    Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase (insbesondere in längeren Bauruhephasen) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig 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.

15. Vermeidung von Laichgewässern

    Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Bautätigkeiten betroffen sein. Für die sich

aus dem Laich entwickelnden Larven ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.

16. Sümpfungsmaßnahmen

    Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

17. Niederschlagswasser bei Nachweis Versickerungsfähigkeit

    Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19. Metalldacheindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Subtanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.