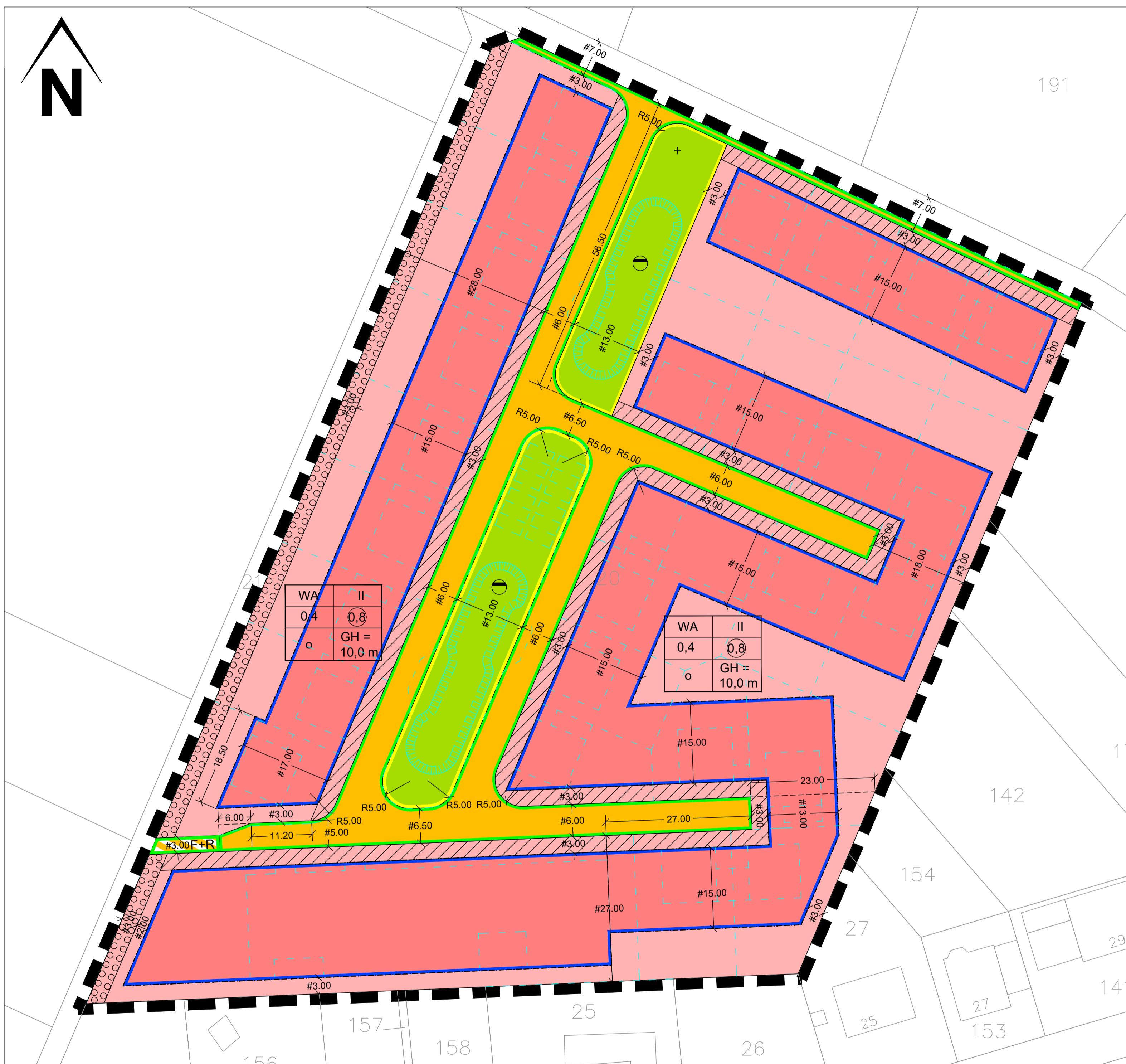




GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 60 "Hinter Dilia" Ortslage Höngen

- Vorentwurf -



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 2022 erstellt.

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am gebaut, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 offiziell bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ordentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am in der Zeit von bis zum öffentlich ausgelegt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Bebauungsplanvertrag samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Offizielle Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ordentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplanvertrag ab dem im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB offiziell bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

11. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplanvertrag als Satzung ab dem im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden wird im weiteren Verlauf des Verfahrens in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. 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 höchstegelegene Bezugspunkt maßgebend.

2.1

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

2.2

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

2.3

Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

2.4

Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.

2.5

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

2.6

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

3.

Überbaute Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

4.

Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Werden sonstige Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 Stellplätze und Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze).

4.2

Der Abstand zwischen den Einfahrtseiten 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 allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngeschoß höchstens zwei Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenhendhäuser gelten als jeweils ein Wohngeschoß.

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 Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. 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.

6.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 6.1 ausgenommen - ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

7.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a m. § 25 BauGB)

Innenhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bebauung in Form einer mehrreihigen Baum-/Sträucheraushecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m. versetzt, Mindestqualität Hst., 3 x v., STU. 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raserineisaat (z. B. Fettwiese) einzurichten.

8.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB l.v.m. § 9 BauO NRW)

8.1 Der Rat der Gemeinde Selfkant hat die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom bis zum öffentlich auszulegen.

8.2 Bauten sind im Fassadenkörper auszuführen.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

8.4 Eine vor der Errichtung einer Baugenehmigung freigestellte Einförderung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrsrichtung gerecht werden. Die Verwendung von Materialien für die Fassaden ist für die Errichtung der Fassaden zu kontrollieren. Einförderungen in Form von Mauern oder blöckartigen Zäunen sind an den Außenständen des Baugeländes nicht zulässig. Entlastung der öffentlichen Straßenverkehrsfähren sind Einförderungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

8.5 Die zeichnerisch festgesetzten, von Nebenanlagen freizuhaltenden Flächen dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen unzulässig.

9.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB l.v.m. § 9 BauO NRW)

9.1 Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplanvertrag als Satzung ab dem im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum öffentlich ausgelegt.

9.2 Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplanvertrag als Satzung ab dem im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum öffentlich ausgelegt.

10.

Sumpfungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Brunnentiefbaus bedingten Grundwasserstandsbewegungen betroffen. Eine Zunahme der Bebauung 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 Grundwasserstandsbewegungen sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

11.

Stationäre Geräte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB)

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionschutz (LA; www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

12.

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, unter Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice - Schlagswortindex - Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg, unter Wasserbehörde, Tel.-Nr. 02452 1361-145.

13.

Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepeppenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg, unter Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452 1361-19.

14.

Bodenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untererer Donkralbmehrde oder dem LVR-Amt für Bodenkmälerpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedergen (Tel.: 02425 9039-0; Fax: 02425 9039-199), unverzüglich zu melden.

Ausgrabungsstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodenkmälerpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

15.

Rechtsgrundlagen

Bauobliges (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394).

Bauaufsichtsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom