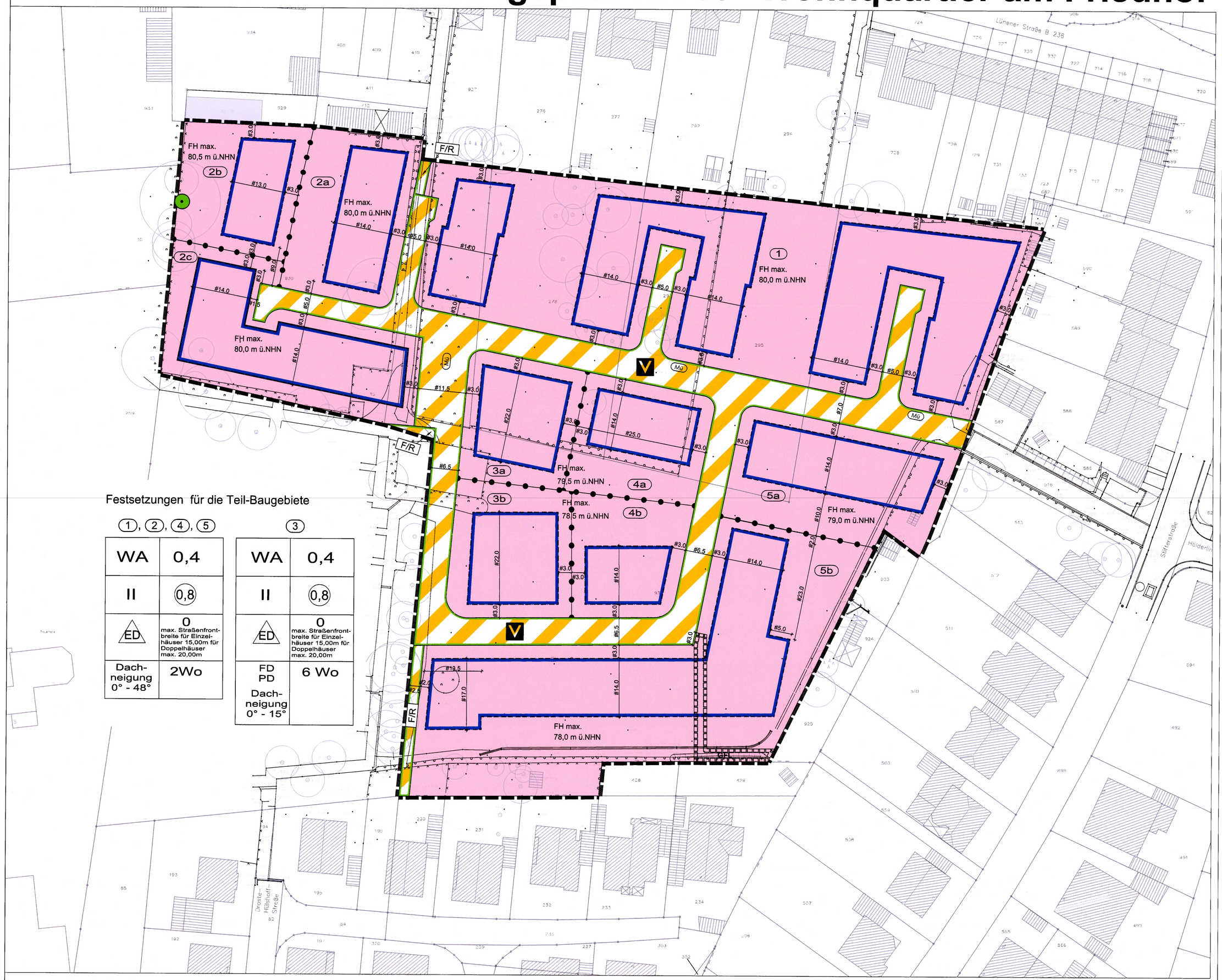
Stadt Selm - Bebauungsplan Nr. 65 "Wohnquartier am Friedhof"

Original

B-Plan Nr. 65



Festsetzungen für die Teil-Baugebiete

①, ②, ④, ⑤	
WA	0,4
II	(0,8)
ED	O max. Straßenfrontbreite für Einzelhäuser 15,00m für Doppelhäuser max. 20,00m
Dachneigung 0° - 48°	2Wo

③	
WA	0,4
II	(0,8)
ED	O max. Straßenfrontbreite für Einzelhäuser 15,00m für Doppelhäuser max. 20,00m
FD PD Dachneigung 0° - 15°	6 Wo

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rats der Stadt Selm vom 18.02.2016 im bescheunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm vom 18.12.2016 für 3 Wochen durchgeführt worden.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Selm, ...
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 03.11.2016 gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Dieser Plan und die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem 22.11.2016 bis einschließlich 22.12.2016 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 14.11.2016 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.11.2016 eingeholt.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 30.03.2017 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am 10.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.
Selm, 18.04.2017
Der Bürgermeister

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Selm hat am 30.03.2017 **diesen** Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Selm, 06.04.2017
Der Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung
Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung)
Stand 5/2016
Selm, 05.04.2017
Dipl. Ing. Olaf Bromorzki
Öffentlich bestellter Vermesser

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der derzeit gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der derzeit gültigen Fassung;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

Anwendung des **Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**, der IVU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBl. NRW 2002 S. 1008).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – 5)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 5) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUGRENZEN (gemäß § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 4 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone ist um bis zu 2 m zulässig.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

3. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 1 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Eingrünung freigehalten wird.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, 2, 4 und 5) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen das Anlegen von Brunnen im Plangebiet nicht zulässig.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Straßenbäume
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich – sind i.V.m. den geplanten Stellplätzen 11 standortheimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste im Kapitel IV). Bei Abgang ist ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu ersetzen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.
2. Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
3. Im Vorgartenbereich (siehe Definition textliche Festsetzung Nr. 3) sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Buche) in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
4. Die Anbauten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind nur in Form von überdachten Terrassen und Wintergärten in transparenter Ausführung zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Selm liegt im insgesamt sehr fundreichen Hellwegraum. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet liegt.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bergbau
Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aachen V" und „Aachen VII". Eigentümer ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Weiterhin befinden sich die Flächen im Plangebiet über dem auf Rasenelsenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia". Letzte Eigentümerin war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1 in 44534 Lünen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord" (zu gewerblichen Zwecken), sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord" ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2, 52062 Aachen.

3. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Kriminalitätsvorbeugung
Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Kreispolizeibehörde empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

5. Baumschutz
Die zum Erhalt festgesetzte Eiche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu schützen.

6. Artenschutz
Gehölzfällungen
Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

Bauzeitenregelung
Zum Schutz möglicher Bruten von Vögeln dürfen die Erschließungsarbeiten nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni (Hauptbrutzeit von Vögeln) begonnen werden.

Sofern außerhalb der Brutzeit begonnene Erschließungsarbeiten bis in die Brutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) andauern, müssen sie ingräumig kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden.

Erhalt von Altbäumen
Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Altbaum (Eiche). Dieser ist als potenzieller Quartiersbaum für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

7. DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke
DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8. Müllabfuhr
Die Hausmüllgefäße dürfen bei nicht direkt durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Stichstraßen nur am Müllabfuhrtag und nur im Bereich der im Bebauungsplan mit Mü gekennzeichneten Standorte an den Straßenrand gestellt werden. Der abschließende Standort wird im Zuge des endgültigen Ausbaus der Straßen, Wege und Plätze festgelegt.

9. Grundwasser
Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der stauenden oberflächennahen bindigen Böden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoff, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualität Z 1.1 , Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004) im Straßen- und Erdbau (z.B. Trag- und Gründungsschichten) ausgeschlossen.

Für die bautechnische Verwertung sind ausschließlich natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterial der Qualität Z 0 der LAGA Boden zulässig.

IV. PFLANZLISTEN (BEISPIELHAFT)

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Liste ist nicht abschließend.

LAUBBÄUME 2. ORDNUNG IM STRAßENRAUM

Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftlicher Name	Höhe
Sandbirke	*Betula pendula*	10-25 m
Feldahorn	*Acer campestre*	3-15 m
Hainbuche	*Carpinus betulus*	5-20 m
Mehlbeere	*Sorbus alba*	6-12 m

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv, Stammumfang von 12-14 cm in 1 m Höhe

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 2Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- FH max. — maximale Firsthöhe

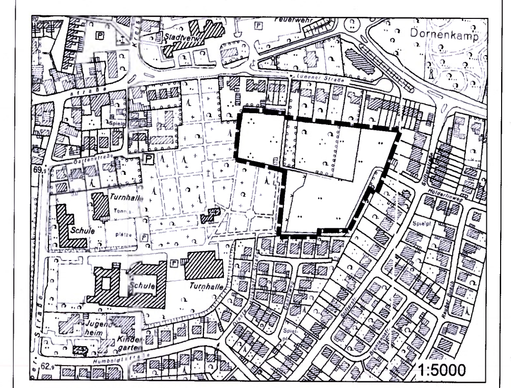
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R — Zweckbestimmmung: Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise
- MÜ — Sammelstelle Anliegermüllgefäße (siehe textliche Festsetzungen, III.8)



1:5000

STADT SELM

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"WOHNQUARTIER AM FRIEDHOF"

PROJECT PLANNR. 982. 510
MASSSTAB 1:500

Robert Sensuß
Dipl.-Ing. Aachener Stadtplaner

Planung
Entwicklung
Steuerung

HEINZ JAHNEN PFLÜGER
KAISERSTRASSE 76A
52066 AACHEN
www.hjfplaner.de

FON: 0241/600260-0
FAX: 0241/600260-10
mail@hjfplaner.de

H/B = 594 / 970 (0.58m²)