TEIL II – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für Vorhaben im Sinne des § 12 des Baugesetzbuches in einem Bereich der grob umschrieben begrenzt wird
- im Norden durch die Kreisstraße Nr. 1,
- im Westen durch die Wirtschaftsweg Nr. 135
- im Süden durch den Wirtschaftsweg Nr. 138
- im Osten durch den Wirtschaftsweg Nr. 69

Der räumliche Geltungsbereich ist im „Satzungsplan", der Bestandteil dieser Satzung ist, eindeutig geometrisch abgegrenzt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:
- der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/98 – „Gerätske Industrie Selfkant – GIS"
- die dazugehörige Begründung

Es wird hiermit genommen auf die Bauentzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I.S. 132).

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben, wenn sie
- den Vorschriften dieser Satzung,
- den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/98,
- den Festsetzungen in der Begründung

nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

§ 4 Besondere Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes.

1. In der als Industriegebiet gekennzeichneten Fläche sind zulässig:
   - Getränkemarkt (Einzel- und Großhandel)
   - Zentrallager als Distributionszentrum
   - Lagerhalle
   - Abfüllbetrieb für Getränke und Lebensmittel

2. Weiterhin werden zugelassen
   - Anlagen des Gewerbebetrieb notwendige Gästen-, Besucher- und Mitarbeiterstellplätze,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für die in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO / Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzten(weise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch organisatorische von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) überragen (z.B. beim Schließen von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technische Maßnahmen ist von folgenden immissionsrichtwerten „Außen" auszugehen:

1. Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen

   tagsüber 70 dB(A)
   nachts 70 dB(A)

2. Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen

   tagsüber 65 dB(A)
   nachts 50 dB(A)

Dem zustimmen Bauvorhabensantrag sind vor Erteilung von Baugenehmigungen die geforderten Nachweise vorzulegen.

3. Ausgeschlossen sind:
   - Vergnügungsstätten,
   - Diskotheken,
   - Räume für Musikdarbietung.

§ 5 Vorschrift zur Regenwasserbeseitigung

Ausführliche Regenwasser ist im Satzungsplan zu verzeichnen.
Der Vorhabenträger hat durch die Prof.Dr.Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen eine gutachtliche Untersuchung bezüglich der Versickerfähigkeit des Bodens durchführen lassen. Der Gutachter kommt abschließend zu den Ergebnis, dass mittels der durchgeführtenen örtlichen Untersuchungen sichergestellt ist, dass im Untersuchungsgebiet die technischen und wasserrechtlichen Voraussetzungen für das betriebssichere Betreiben einer Muldenversickerung vorhanden sind.

Es wird festgesetzt, dass für die Beseitigung des Niederschlagswassers nur eine Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden bzw. Mulden-Rigole) in Betracht kommt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft geeignetsolche Mindestmaßnahmen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut nur dann zulässig sind, wenn diese Metallabschneidevorrichtungen mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder wenn spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, so dass eine Ablösung von Schwermetallen unterbunden wird.

§ 6 Schutz des Bodendenkmals

Gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 in Verbindung mit Absatz 2 BauGB, §§ 7 und 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz NW ist innerhalb der überbaubaren Flächen die Gründung von Bauwerken nur bis maximal 0,5 m unter Geländeoberkante zulässig. Gründen für Versorgungsanlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

§ 7 Schallschutz

Die Abwände an den Ortslagen Tüddern und Millen sind nur Sicht des Schallschutzes ausreichend.
Kritisch ist jedoch die Immissionssituation in Verbindung mit den südwestlich gelegenen Wohngebiete zu sehen.

Zur Beurteilung dieser besonderen schallschutztechnischen Situation hat der Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung durch das Institut für Lärmschutz, Düsseldorf anstellen lassen, die mit folgendem Ergebnis abschließt:

Beurteilung der Geräuschbelastung

„Wenn die Abfüllanlage in Betrieb ist (08.00 Uhr bis 20.00 Uhr), wird durch die Bauentwässerungsflächen (Aufenthalt) der Halle mit der Abfüllanlage am kritischen Immissionspunkt (geplantes Wohngebäude auf dem Betriebsgelände SW-Gebäudeecke) ein Schallpegel von 48,7 dB(A) erzeugt. Dieser Beurteilungspegel Lr reduziert sich noch um 1,2 dB(A) auf Lr = 39,3 dB(A), da die Beurteilungszeit tagsüber 16 Stunden (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und die Betriebszeit nur 12 Stunden (08.00 Uhr bis 20.00 Uhr) beträgt.
An dem Gebäude Millener Weg 47 hat die Abfüllanlage keinen Einfluss auf den Gesamtpegel, der durch die Fahrwege der Lkw und Pkw sowie der Ein- und Entladegeräusche erzeugt wird. Die Immissionsrichtwerte nach 1) für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A) Tag/Nacht werden an allen Gebäudefronten tagsüber mit Lr = 50,8 dB(A) und nachts mit Lr = 36,8 dB(A) eingehalten. Die Immissionsrichtwerte Nachts liegt die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) zwischen 1,0 dB(A) und 7,1 dB(A).
Das Wohngebäude auf dem Betriebsgelände liegt im Gewerbegebiet. Die Immissionsrichtwerte nach 1) betragen 65/50 dB(A) Tag/Nacht. An allen drei Gebäudefronten werden diese Immissionsrichtwerte tagsüber um 14,2 dB(A) bis 21,1 dB(A) unterschritten. Nachts (kürzeste Nachtstunde) liegt die Unterschreitung des Richtwertes zwischen 9,2 dB(A) und 16,1 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) wird um 3,1 dB(A) und 3,1 dB(A). An der südwestlichsten Gebäudefront wird nachts in der kurzesten Nachtstunde der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) mit Lr = 53,1 dB(A) im EG um 3,5 dB(A) und im 1.OG mit Lr = 53,7 dB(A) um 3,7 dB(A) überschritten.
Es wird empfohlen, an der südwestlichen Gebäudefront keine Schlafräume zu planen, sondern Treppenhaus, Nasszellenn oder Aufenthaltsräume, die nur tagsüber genutzt werden."

TEIL I – ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. PlanzV 90)

1. Abgrenzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen

- GI = Industriegebiet
- GRZ 0,8 = Grundflächenzahl
- GFZ 1,6 = Geschoßflächenzahl
- BMZ 10,0 = Baumassenzahl
- FH 12,50 m = Firsthöhe über Oberkante Straße
- II = Zahl der zulässigen Vollgeschosse *(ausnahmsweise GFZ 2,4 (II) jedoch drittes Geschoß ausschließlich zu Wohnzwecken)*
- Baugrenze

3. Freiflächen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

  Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: 5% Traubeneichen (Quercus petraea), 20% Hainbuche (Carpinus betulus), 5% Eberesche (Sorbus aucuparia), 10% Weißdorn (Crataegus monogyna), 15% Faulbaum (Rhamnus frangula), 15% Hundsrose (Rosa canina), 15% Salweide (Salix Caprea), 15% Hasel (Corylus avellana).

4. Verkehrsflächen

- geplante Erschließungsstraße

5. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6. Bodendenkmal

- Bodendenkmal

VEP 3/97
GE, II (III)*)
GRZ 0,8
GFZ 1,6 (2,0)*)
BMZ 10,0
FH 12,50 m
*) ausnahmsweise GFZ 2,0, jedoch III. Geschoß ausschließlich zu Wohnzwecken

VEP 2/98
GI, II (III)*)
GRZ 0,8
GFZ 1,6 (2,0)*)
BMZ 10,0
FH 12,50 m
*) ausnahmsweise GFZ 2,0, jedoch III. Geschoß ausschließlich zu Wohnzwecken

VEP 4/98
GI, II (III)*)
GRZ 0,8
GFZ 1,6 (2,0)*)
BMZ 10,0
FH 12,50 m
*) ausnahmsweise GFZ 2,0, jedoch III. Geschoß ausschließlich zu Wohnzwecken

BP 2
GI, II
211 GRZ 0,8
BMZ 9,0

BP 2
GI, II
GRZ 0,8
BMZ 9,0
201

BP 2
GI, II
GRZ 0,8
BMZ 9,0

SCHRIFTFELD VERFAHRENSSCHRITTE

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat in seiner Sitzung vom 10.12.1998 gem. § 12 BauGB beschlossen, das Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 2/98 einzuleiten.

Selfkant, den 12. März 2001
Ortsm. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung der Gemeinde Selfkant am 15.01.2000 in der Zeit vom 20.01.2000 bis 20.04.2000 durchgeführt.

Selfkant, den 12. März 2001
Ortsm. Bürgermeister

Die Satzung hat mit dem Satzungsplan nebst Festsetzungen und der Begründung (Teile I - III) nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2000 in der Zeit von 02.05.2000 bis 02.06.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Selfkant, den 12. März 2001
Ortsm. Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, sind mit Schreiben vom 03.03.2000 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Selfkant, den 12. März 2001
Ortsm. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selfkant, den 12. März 2001
Ortsm. Bürgermeister

Die Planungsunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Plaisinhalt ausreichenden Grade erkennen.
Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Die Richtigkeit der Planunterlagen wird hiermit bestätigt.

Selfkant, den 27.11.00
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Heinsberg

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan und der Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.3.2001 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Anzeiger für die Gemeinde Selfkant" Nr. 11 am 12.3.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und worter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, 246 a sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Selfkant, den 12. März 2001
Ortsm. Bürgermeister

ACG AACHEN CONSULTING G.M.B.H.	Nr. 98/1772/09	GEWERBEFLÄCHE GETRÄNKE-INDUSTRIE
	Bearb. 05.98 OSCHOFMANN	Gemeinde Selfkant
	Bearb. 05.98 HOFMANN	
	Ges. 05.98 MAASSEN	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
	Ges. 12.99 MAASSEN	VBP Nr. 2/98
	Ges.	Satzungsplan
	Ges.	
	Gepr.	
	Gezeichnet	
	Aufgestellt 15.12. 2000	
	Assessor H. Hollmann, M. A.	

Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag gem. Par. 11 Bau.GB

GEMEINDE SELFKANT	Nr. 98/1772/09	GEWERBEGEBIET TÜDDERN
	Bearb. 05.98 HOFMANN	Übersichtsplan
	Bearb.	Lageplan
	Ges. 05.98 MAASSEN	
	Ges.	
	Gepr.	
	Gezeichnet	
	Aufgestellt 15.12. 2000	
	Assessor H. Hollmann, M. A.	

Der Bürgermeister:

MASSTAB 1: 10000 / 1: 1000

BLATT 4