

**Arbeitsgemeinschaft BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT**  
**Architekt K. Nysten \* Dipl.-Ing. H. Stassen \* Ass.Dipl.-Ing. H. Hofmann**  
\*\*\*\*\*

**BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 25**

**- Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen -**

**Gemeinde Selfkant**

**Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln**

**ENTWURF**

**Selfkant, 10. Oktober 2001**  
**Nr. 01/1825/02**

**GLIEDERUNG**

- A) Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)
- B) Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)
- C) Planzeichnungen:
- Entwurf-Übersichtsplan ..... Nr. 01/1825/02-2
  - Entwurf-Gestaltungsplan ..... Nr. 01/1825/02-3
  - Entwurf-Verfahrensplan ..... Nr. 01/1825/02-4

INHALT	Seite
<b>A) <u>Begründung</u></b>	
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1. Anlass und Stand des Verfahrens .....	6
2.2. Plangebiet .....	6
2.3. Planerfordernisse .....	7
<b>3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung .....</b>	<b>8</b>
3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	8
3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes .....	8
3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes .....	8
3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde .....	9
3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung .....	9
<b>4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung .....</b>	<b>12</b>
5.1. Verkehrsflächen .....	12
5.2. Ver- und Entsorgung .....	12
5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung .....	12
5.3.1. Nach Art und Maß .....	12
5.3.2. Einschränkungen .....	13
5.4. Grünanlagen .....	13
5.4.1. Öffentliches Grün .....	13
5.4.2. Be- und Entwässerung der Feuchträume .....	13
5.4.3. Private Grünflächen .....	13
5.5. Flächenbilanz .....	15
5.6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit .....	16
<b>6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglich- keitsprüfung) und sonstige Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>
6.1. Allgemeines .....	18
6.2. Handlungsfeld verträgliche Nutzungskonzepte .....	18
6.2.1. Immissionen .....	18
6.2.2. Altlasten .....	18
6.2.3. Bodendenkmale .....	18
6.3. Handlungsfeld verträgliches Verkehrskonzept .....	19
6.3.1. Allgemeines .....	19
6.3.2. Bemessung erforderlicher Querschnitte .....	19
6.3.2.1. Grundbreiten für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	19
6.3.2.2. Straßenraumgestaltung im Mischungsprinzip .....	20
6.3.3. Zusammenfassung .....	21

7.	<b>Abwägung der Belange</b> .....	22
8.	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b> .....	22
9.	<b>Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft</b> .....	23
9.1.	Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt .....	23
9.2.	Landschaftsbild .....	23
9.3.	Landschaftsökologischer Fachbeitrag .....	23
9.3.1.	Untersuchungsraum .....	23
9.3.2.	Ergebnis .....	25
10.	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	26
B)	<b><u>Festsetzungen</u></b>	
1.	Ausnahmen gemäß § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO .....	27
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	27
3.	Nebenanlagen gemäß § 24 BauNVO .....	27
4.	Freiflächen .....	28
5.	Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen .....	28
6.	Außenwände .....	28
7.	Einfriedungen .....	28
8.	Anpflanzungen .....	28

## A) BEGRÜNDUNG

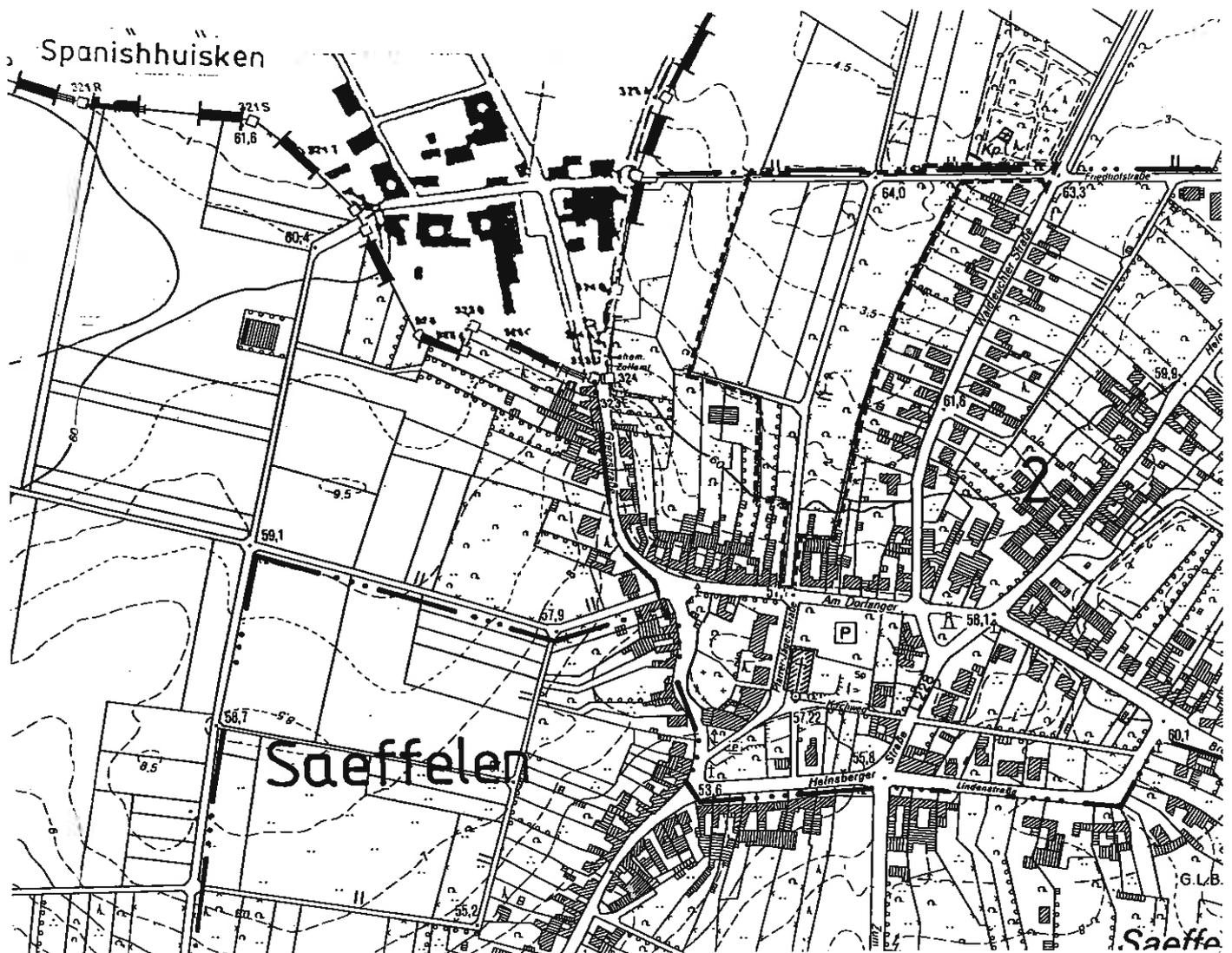
### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplanes

GEMEINDE SELFKANT, Ortsteil Saeffelen, Kreis Heinsberg

Gemarkung Saeffelen, Flur 2                      Flurstücke Nrn. 3, 4, 5, 6 (teilweise), 19, 20, 40, 41, 42,  
171, 206 (teilweise), und 210

Bebauungsplan Selfkant, Nr. 25                  Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen

Übersichtskarte Maßstab: 1 : 5.000 <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Auszug DGK 5.000

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1. Anlass und Stand des Verfahrens**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am ..... 2001 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, im Ortsteil Saeffelen, für das Gebiet nördlich der Bebauung „Am Dorfanger“, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde hierzu durch die Änderung des Flächennutzungsplanes<sup>2</sup> die Voraussetzung getroffen.

Durch die Änderung wurde der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen sowie Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung soll dem Bedarf an Baugrundstücken der im Ortsteil Saeffelen ansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Es sind durchweg junge Familien, welche aus einsichtigen Gründung (Bindung an Familie, Vereine, Freundeskreis usw.) ihre Bauabsichten – wenn eben möglich – in ihrem Heimatdorf verwirklichen möchten.

Da die vorhandenen Bauflächen für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung bei weitem nicht ausreichen, müssen zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die hierzu im § 20 Abs. 2 und 4 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) genannten Kriterien, d.h. Bedarf der ansässigen Bevölkerung; zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch zu nehmen, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist und nicht mehr genutzte Siedlungsflächen nicht bzw. nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, wurden beachtet.

In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses beschloss die Gemeindevertretung ebenfalls am ..... 2001 mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH (EGS) einen städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie der Erschließung des Plangebietes abzuschließen.

Für das nachstehend näher beschriebene Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB aufgestellt.

### **2.2. Plangebiet**

Das Gebiet des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von rund 2,85 ha auf einem Höhenniveau

von 60 bis 64 m über NN

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Saeffelen, Flur 2 und wird wie folgt umgrenzt:

---

<sup>2</sup> S. hierzu: Flächennutzungsplanänderung Nr. XI, Saeffelen-Nord

- **im Norden** von der freien Feldflur
- **im Osten** von der vorhandenen Bebauung entlang der „Waldfeuchter Straße“
- **im Süden** von der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Dorfanger“
- **im Westen** von der vorhandenen Bebauung entlang der „Grenzstraße“ und „Spanischhäuschen“ (NL) mit einem Rest Feldflur dazwischen

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

- **Flur 5** Gemarkung Saeffelen, Flur 2, Flurstücke 3, 4, 5, 6 (teilweise), 19, 20, 40, 41, 42, 171, 206 (teilweise), und 210

### 2.3. Planerfordernisse

Auslöser dieser Planungsabsicht war der aus dem Ortsteil Saeffelen an die Gemeinde herangetragene Wunsch zur Schaffung neuer Bauflächen.

Im Jahre 1996 wurde eine Baulandbedarfsermittlung durchgeführt. Diese Ermittlung ergab einen Bedarf, der mit den über dem gesamten Ort verstreuten Baulücken, die zudem in der Regel dem Markt kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, nicht zu decken war.

Die Gemeinde ist an dem Projekt selbst außerordentlich interessiert. Zur Verwirklichung bedient sie sich jedoch der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH (EGS), deren Gesellschafter sie ist. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wird die EGS die Erschließungsanlagen konform den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages auf die Gemeinde Selfkant übertragen.

Als Planungsvorgaben wurden neben den üblich vorhandenen und/oder anzustrebenden Rahmenbedingungen folgende Forderungen von der Gemeinde an die Planung gestellt:

- Wohnungen in freistehender dörflicher Einfamilienwohnhaus-Bauweise
- Optimale Grundstücksausnutzung im Verhältnis öffentlicher/privater Flächen
- Angemessene Grundstücksgrößen, wie diese von der ortsansässigen Bevölkerung gesucht und erwartet werden, zu bezahlbaren Preisen je Grundstückseinheit

Diese Erwartungshaltung „Grundstücksgröße“ diente als Einstieg in den gefundenen Bebauungsplan-Grundriss.

Der Plan sieht neben den erforderlichen Verkehrsflächen Grundstücke mit einer Größe zwischen 500 bis 700 m<sup>2</sup> vor.

### **3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

#### **3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einem ca. 28.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücksblock, welcher von Wirtschaftswegen durchkreuzt wird, gebildet.

Die Grundstücke und die vorhandenen Wegeflächen werden nunmehr in einem neuen katastermäßigen Grundriss aufgeteilt. Es entstehen somit neue Verkehrsflächen und Baugrundstücke.

Mit dem Bebauungsplan soll der planungs- und baurechtliche Rahmen für eine arrondierende städtebauliche Entwicklung im Gesamtgefüge des Ortsteiles gesichert werden.

Die Abgrenzung des endgültigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedeutet nicht, dass das Plangebiet unabhängig von der anschließenden Straßenbebauung betrachtet werden darf. Die Abgrenzung wird von der Vorstellung der Gemeinde beeinflusst, dass es sich, in die Zukunft gerichtet, um eine Sicherung des Dorfbildes und um eine Dorfabrundung handelt.

#### **3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

##### **3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes**

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt Ackerland mit Gefälle von Norden nach Süden. Der Untergrund ist gewachsener Boden einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt, abgesehen von den vorhandenen Wegeflächen steht das Plangebiet im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Selfkant.
- c. Vorhandener Baubestand fehlt.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen werden durch eine Neuparzellierung des Plangebietes geschaffen.

##### **3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet kann nicht als „Insel“ betrachtet werden, d.h. losgelöst von der anschließenden Straßenbebauung der Ortslage. Hier besteht eine Wohnbebauung, die mit ihrer Nutzung in das Plangebiet hineinwirken. Die geplante Nutzungsart kann deshalb auf Wohnen beschränkt werden.

Die wesentliche Erschließungsfunktion zum bestehenden Dorfgebiet hin übernimmt die Straße „Am Dorfanger“, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Wirtschaftswegen sind als Verkehrsflächen in ein neues Straßennetz zu integrieren. Es ist erforderlich, diese Wege als öffentliche Straßen neu zu widmen.

Bauliche Einrichtungen und Anlagen herausragender Art im Umfeld des Plangebietes sind nicht vorhanden.

### **3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 wird die Änderung Nr. XI – Saeffelen-Nord – des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereiche werden als Wohnbauflächen dargestellt. Somit werden die Voraussetzungen für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes geschaffen.

### **3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung**

Die Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde erfolgte im Jahre 1999.

Im April 2001 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. XI zum Zwecke der Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortslage Saeffelen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> siehe hierzu: Verfügung Bezirksregierung Köln – Az. 62.6-1.15.05 vom 18. April 2001

#### 4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Der Planbereich ist vom Landschaftsplan II/5 Selfkant mit folgenden Aussagen überplant:

Entwicklungsziel 2 für die Landschaft:

„Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Landschaftsplan nicht dargestellt; ebenso sind landschaftsplanerische Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen nicht gefordert.

Auszug aus dem Landschaftsplan, M. 1 : 10.000 <sup>4</sup>



<sup>4</sup> Satzung des Kreises Heinsberg vom 10. April 1989

Im Biotopkataster NRW sind für den Planbereich und dessen Umgebung keine Objekte mit einem besonderen Schutzstatus bezeichnet.

Die von der Bebauung betroffene Fläche stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) im Freiraum dar, die sich an die bestehende Ortslage anschließt und diese erweitert.

Besondere Genehmigungen bestehen nicht.

Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist zu achten.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auch die Untere Landschaftsbehörde als „Träger öffentlicher Belange“ noch einzuschalten.

Es ist zu erwarten, dass die Untere Landschaftsbehörde die Zustimmung zu diesem Bebauungsplan geben und den Landschaftsplan hier zurücknehmen wird.

Außerdem ist gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes NW bei Eingriffen in die Landschaft ein Ausgleich zu schaffen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden im bisherigen Verfahren zur Änderung Nr. XI des Flächennutzungsplanes ermittelt. Ein Ausgleichsvorschlag wird in der Verfahrensbegründung gemacht.<sup>5</sup> Diesen sieht die Gemeinde dann als angemessenen Beitrag zur Erfüllung landschaftsökologischer Erfordernisse an.

Die Untere Landschaftsbehörde wird diesen **Landschaftsökologischen Fachbeitrag** dann im Rahmen des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens prüfen.

---

<sup>5</sup> a.a.O.: siehe hierzu Gliederungsziffer 9: Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Unterziffer 9.3 Landschaftsökologischer Fachbeitrag)

## **5. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung**

### **5.1. Verkehrsflächen**

- a) Das geplante Baugebiet wird im Innenbereich durch Anliegerstraßen als Stichwege mit Wendemöglichkeit erschlossen.
- b) Der nördlich des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg wird in das Verfahrensgebiet einbezogen. Die Funktion „Wirtschaftsweg“ als Verbindung in die Feldmark bleibt wie bisher erhalten, aber der östliche Abschnitt bindet neu ausgebaut das Plangebiet mit der Waldfeuchter Straße (K5).

### **5.2. Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für den Ortsteil Saeffelen sind auf kurzen Wegen und ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand alle Voraussetzungen für Anschluss und Benutzung gegeben:

- |  |  |
|--|--|
| a. Wasserversorgung                    | Anschluss an das Netz der Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt   |
| b. Stromversorgung                     | Anschluss an das Betriebsnetz der Kreiswerke Heinsberg GmbH, Geilenkirchen   |
| c. Telekommunikation                   | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg   |
| d. Abwassersammlung, Abwasserreinigung | Anschluss an das Mischwasser-Ortskanalnetz Saeffelen und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren/NL des Abwasserverbandes Limburg, Sitz Roermond/NL   |
| e. Abfallsammlung                      | durch die zwei bzw. vier-wöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet   |
| f. Grundbedürfnisse                    | die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (Kirche, Jugendheim, Sport- und Spielanlagen befinden sich im Ort oder sind sämtlich im 5 km entfernten Zentralort Tüddern vorzufinden. Die Grundschule befindet sich am Ort. Busverkehr im Gemeindegebiet besteht. |

### **5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung**

#### **5.3.1. Nach Art und Maß**

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet schaffen.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 Hektar.

Das Neubaugelände, das den Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ erhalten soll, kann nach der Bebauung etwa 132 Einwohner aufnehmen. In den ein- bis zweigeschossigen neuen Wohnbauten können voraussichtlich 33 Wohnhäuser entstehen.

Die neuen Bauflächen wurden als WA-Gebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise ist offen, es sind nur Einzelhäuser mit einem Geschoss und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen zugelassen. Pro Gebäude werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

### 5.3.2. Einschränkungen

Geplant sind Gebäudehöhen entsprechen der textlichen Festsetzungen, d.h.

- Eingeschossig mit einer Firsthöhe von 9 m
- Zweigeschossig mit einer Firsthöhe von 10 m

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Weitere Einschränkungen über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus sind derzeit nicht vorgesehen.

## 5.4. **Grünanlagen**

### 5.4.1. Öffentliches Grün

Entlang der Sammelstraße sind Begleitflächen als Grünanlagen dargestellt. Diese sind mit hochstämmigen Bäumen und Bodendeckern zu bepflanzen. Soweit die Verkehrssicherheit es zulässt, sind Restgrünflächen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um das ungestörte Ansiedeln von Insekten und Vögeln zu ermöglichen. In den Stichstraßen sind Solitäre zur Hofwirkung zu setzen. Solitäre Begrünungen sollen vorrangig mit Eschen und Weißdornhochstamm erfolgen. Vorhandener Alleebaumbestand ist soweit möglich zu erhalten und zu integrieren.

### 5.4.2. Be- und Entwässerung der Feuchträume

Die Bewässerung der Feuchträume an der Sammelstraße soll soweit wie möglich durch Regenwasser erfolgen.

Es sind Überläufe geplant, so dass Ausuferungen im Grün- und Straßenbereich vermieden werden können. Die Überläufe sind an den nächsten Mischwasserkanal anzuschließen.

### 5.4.3. Private Grünflächen

Am NO- und NW-Rand wird auf den privaten Baugrundstücken als Randeingrünung und Fortsetzung der Friedhofseingrünung je ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, der mit der Grundstücksbebauung bindend wird.

Nachstehende Gehölze sind zu verwenden:

- bei Bäumen:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

- bei Sträuchern:

Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

## 5.5. Flächenbilanz

	a)	BP-Gesamtfläche		+ 28.500 m <sup>2</sup>
	b)	Verkehrs-, Sicker- und Grünflächen		- 4.950 m <sup>2</sup>
(1)	=	Nettowoohnbauland		= 23.550 m <sup>2</sup>
(2)	+	öffentliche Flächen	(c)	4.950 m <sup>2</sup>
(3)	=	Bruttowoohnbauland		28.500 m <sup>2</sup>
(4)	+	Gemeinbedarfsfläche		entfällt
(5)	=	Bruttowoohnbaugebiet		28.500 m <sup>2</sup>
(1-5)	=	Probe Gesamtfläche		2,85 ha
(6)	=	Wohnungen	= 33 neu	33 WE
(7)		Einwohner/Wohnung	= 3,0 – 4,0	Gewählt 4 E/W
(8)		Einwohner	= (6) x (7)	132 E
(9)		Nettosiedlungsdichte	= (8) : (1)	56 E/ha
(10)		Bruttosiedlungsdichte	= (8) : (5)	46 E/ha
(11)		Bruttowohnungsdichte	= (6) : (5)	12 W/ha
(12)		Belegungsdichte	Gewählt	ca. 45 m <sup>2</sup> /E
(13)		Bruttogeschossflächenzahl	= (12) x (8)	5.940 m <sup>2</sup>
(14)		Geschossflächenzahl d.h. die zulässigen Werte werden bei eingeschossiger Bauweise mit 63% ausge- nutzt und bei zweigeschos- siger Bauweise entsprechend unterschritten	= (13) : (1) GRZ / GFZ = 0,4 / 0,8	0,25
(15)		mittlere Grundstücksgröße	= (1) : (6)	714 m <sup>2</sup>
(16)		Anteil Verkehrs-, Sicker- und Grünflächen; allerdings hat die Sammelstraße Mehrfunktion für Feldlage und Friedhof	= (2) : (3)	17,4%

### 5.6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung, Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung) werden nicht von der Gemeinde durchgeführt. Die Erschließung ist von der Entwicklungsgesellschaft Selfkant zu realisieren.

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| a) Wasserversorgung  | Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b) Stromversorgung   | Kreiswerke Heinsberg GmbH, Geilenkirchen |
| c) Telekommunikation | Deutsche Telekom AG, Heinsberg           |

Für die Entwicklungsgesellschaft Selfkant ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

• für öffentliche Flächen (Verkehr, Grünflächen, Versickerung):	
4.950 m <sup>2</sup> x 100 DM/m <sup>2</sup> .....	495.000 DM
• für Mischwasserkanal:	
440 lfm x 650 DM/lfm .....	286.000 DM
• voraussichtliche Gesamtinvestition rd. ....	781.000 DM

Hieraus resultieren folgende spezifische Kosten:

• je m <sup>2</sup> Nettowohnbauland = 781.000 DM : 23.550 m <sup>2</sup> .....	<u>33,16 DM/m<sup>2</sup></u>
• je Baustelle im Mittel = 781.000 DM : 33 WE .....	<u>23.667 DM</u>

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Investitionen:

• Öffentliche Flächen .....	495.000 DM
• Wasserversorgung .....	50.000 DM
• Abwasserbeseitigung .....	286.000 DM
• Elektrische Versorgung .....	40.000 DM
• Straßenbeleuchtung .....	24.000 DM
• Vermessungs- und Notarkosten .....	30.000 DM
• Freilegung der Straßentrassen, Sonstiges, Baunebenkosten .....	65.000 DM
• Gesamte Erschließungskosten .....	990.000 DM

Durch die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung, Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und Niederschlagswasserbewirtschaftung) auf die Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH entstehen für die Gemeinde zunächst keine Ausgaben.

Indirekte Auswirkungen außerhalb des Baugebietes im Bestand der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten, z.B. sind das Kanalnetz und die Abwasserreinigung für das neue Baugebiet ausreichend bemessen.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes als Satzung folgt unmittelbar der Ausbau der Erschließungsanlage, um die Voraussetzung für die gemäß § 67 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) genehmigungsfreie Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet zu sichern.

## **6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen**

### **6.1. Allgemeines**

Städtebauliche Planung bereitet fast immer größere und kleinere Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes vor und exponiert neue Nutzungen verschiedener Umwelteinflüsse. Durch rücksichtsvollen Umgang mit den Gegebenheiten und Eigenschaften der Standorte sowie durch frühzeitige Berücksichtigung zu erwartender Planungsfolgen soll die städtebauliche Planung deshalb zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und –einwirkungen beitragen.

Die Hervorhebung umweltbezogener Steuerungselemente der Bebauungsplanung soll jedoch nicht den Blick darauf verstellen, dass Bauleitplanung stets auch ein politischer und sozialer Prozess ist, der sich in einem umfassenden Verfahren als komplexer Zielfindungs- und Abwägungsvorgang niederschlägt.

### **6.2. Handlungsfeld verträgliche Nutzungskonzepte**

Das Erscheinungsbild vieler Dörfer und Städte wird heute in großen Teilen durch nutzungshomogene Gebiete geprägt. Auch im in Rede stehenden Plangebiet wird nur von einer Nutzungsart, dem Wohnen, ausgegangen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen sowie Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes im Ortsteil Saeffelen gilt als besonders zu beachtender Aspekt, dass das neue Baugebiet in das Gesamtgefüge eingepasst wird, dass die dörfliche Struktur erhalten bleibt, das Plangebiet Bestandteil eines größeren, dörflich geprägten Bereiches ist und eine entsprechend angemessenen Nutzung gewährleistet und sichergestellt wird.

#### **6.2.1. Immissionen**

Das neue Wohngebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder verkehrsbedingter Immissionsquellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte für den Bereich des Plangebietes bisher keine gutachtliche Beurteilung der Immissionssituation. Bis zum jetzigen Stand des Planverfahrens wird davon ausgegangen, dass die geplante dorfbauliche Situation keine Anlässe für gutachtliche Beurteilungen liefert.

#### **6.2.2. Altlasten**

Altlasten, bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **6.2.3. Bodendenkmale**

Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02425/7684 oder 7491, Fax 02425/7584, unverzüglich informiert wird und das Bodendenkmal sowie die Fundstelle zunächst unverändert erhalten werden und die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten sind.

### 6.3. Handlungsfeld verträgliches Verkehrskonzept

#### 6.3.1. Allgemeines

Die verträgliche Verkehrserschließung ist ein konzeptioneller Schwerpunkt bei der Neuplanung von Baugebieten; sie zielt darauf, den Flächenbedarf der Erschließungsnetze und der Straßenräume auf das für die spezifische Funktion unbedingt erforderliche Maß zurückzuführen. Dabei sollen Straßenräume vielfältigen Nutzungsansprüchen genügen und Bestandteil des öffentlichen, qualitativ gestalteteten Freiraumes sein.

Die Wahl der Erschließungsnetzform und die Festlegung der Einzugsbereiche der einzelnen Netzelemente beeinflussen ihre Dimensionierung und den Flächenbedarf. Sammelstraßen breiterer Fahrbahnquerschnitte und getrennter Verkehrsflächen bzw. Mehrzweckstreifen werden i.d.R. erst bei einer Größe des Einzugsgebietes von 400 WE und mehr erforderlich. Die für den jeweils notwendigen Straßentyp maßgebende Verkehrsstärke kann z.B. durch die bereichsweise Anbindung der Siedlungsstelle an das höherrangige Straßennetz beeinflusst werden.

Anliegerstraßen, z.B. in Form von Stich- oder Schleifenstraßen, bieten die Vorteile von ruhigen und verkehrssicheren Wohnlagen, die durch hohe Gestalt- und Aufenthaltspotentiale im Straßenraum flächensparend wirken. Überwiegend reichen für kleine Wohngebiete, insbesondere in den klassischen Einfamilienhausgebieten gemischt nutzbare, flächensparende Anliegerstraßen und befahrbare Wohnwege mit gestalteten Aufenthaltsbereichen aus.

Die aus einer privaten Bodenordnung zur Verfügung zu stellenden Straßen- und Wegequerschnitte sind in unterschiedlichen Breiten geplant; diese wurden aus der EAE 85/95<sup>6</sup> als gültige Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen entwickelt.

#### 6.3.2. Bemessung erforderlicher Querschnitte

##### 6.3.2.1. *Grundbreiten für Ver- und Entsorgungsleitungen*

###### a) Versorgungsleitung (nach EAE Bild 18)

Soll:	Tel	=	0,90 m	
	Was	=	0,70 m	
	Gas	=	0,70 m	
	<u>Elt</u>	=	<u>0,70 m</u>	(inkl. Straßenbeleuchtung)
		=	<b>3,00 m</b>	(einseitig)

Ist: gewählt = **1,50 m** als „Stufengraben“ unter Pflaster oder Leichtdecke

Oder getrennt rechts und links = 2 x 1,00 = **2,00 m**

###### b) Entsorgungsleitung

Modifiziertes Mischsystem: Kanal in Mitte bituminöser Decke oder im Sickergraben (MRS).

<sup>6</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995. Herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

### 6.3.2.2. Straßenraumgestaltung im Mischungsprinzip

Gemäß Ziff. 5.3 – Empfohlene Verkehrsanlagen für Gebietstypen

Gemäß Ziff. 5.3.5 – Wohngebiete in Ortsrand und Stadtrandlage

Gewählt nach Tab.17:

- für die Straße „Bildersträßchen“ (anbaufreie Sammelerschließung) ..... Typ 2 (SS2)
- für die „Höfe 1 + 2“ (Anlieger-Stichstraßen) ..... Typ 4 (AS3-4)

a)	Sammelerschließung	Breite =	gewählt 6,00 m
		Längen =	... m (50 bis 100 m)

Soll nach EAE Tab. 17

zu wählen [Sammelstraße Typ 2 (SS2)]

→ siehe Querschnittsskizze SS2 total = 6,50 m

#### b) Anlieger-Stichstraßen

Soll gewählt nach EAE Tab. 17

[Anliegerstraße, Typ 4 (AS3-4)] Länge = ... m (bis 50 m)

Begegnungsfall:	PKW/PKW	Breite =	5,50 m
	LKW/LKW	gewählt =	6,00 m

Befestigung mit Sickerpflaster oder wassergebundener Decke mit Pflasterband.

Die zugehörigen Querschnitte sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird mit einer Fachplanung aus dem Bebauungsplan entwickelt und festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine modifizierte Trennung der Verkehrsarten. Der Verkehrsraum wird in einer Ebene, d.h. ohne Bordsteine, angelegt. Die Unterscheidung der Verkehrsflächen erfolgt farblich und durch Struktur der Oberflächen.

Die Fahrstreifen werden in bituminöser Bauweise ausgeführt, die Rand- und Fußgängerbereiche werden gepflastert.

In den breiten Fußgängerstreifen werden solitär Baumscheiben eingelassen, um in den Stichstraßen einen Wohnhof-Charakter zu schaffen.

Die Entwässerung des Straßenraumes kann teilweise in die Baumscheiben und bei den breiteren Erschließungsflächen in Versickerungsmulden erfolgen, die jeweils mit einem Überlauf in den Mischwasser-Kanal ausgestattet sind.

Die verkehrstechnisch kritische Zonen im Anbindungspunkt „Am Dorfanger“ wird über den gesamten Querschnitt gepflastert, um auf den Gefahrenpunkt aufmerksam zu machen.

### Gemäß Ziff. 5.2.1.9 – Wendeanlagen

Tabelle 11: Empfehlungen für die Festlegung des Wendekreisradius

Straßenart	Nutzung des Gebietes	Bemessungsfahrzeug	Äußerer Wendekreisradius (m)	Anmerkungen
Befahrbarer Anliegerweg Schwach belastete Anliegerstraße	Wohnen	Personenkraftwagen	6	O Wendekreis für Personenkraftwagen O für Müllfahrzeuge Sonderregelung (z.B. Verbindung von Stichstraßen durch beschränkt befahrbare Wege)
Anliegerstraße	Überwiegend Wohnen	Personenkraftwagen Müllfahrzeug 2-achsig	8	O Wendekreis für kleine Busse sowie die meisten Müllfahrzeuge O Wendemöglichkeit durch Rangieren für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge
Anliegerstraße	Wohnen, stark mit Gewerbe durchsetzt	Personenkraftwagen Müllfahrzeug 3-achsig Lastkraftwagen	10	O Ausreichender Wendekreis für die überwiegende Anzahl der zugelassenen Lastkraftwagen und ältere Linienbusse
		Standardlinienbusse	11	O Wendekreis für neuere Linienbusse
		Gelenkbus	12	O Wendekreis für Gelenkbusse
	überwiegend gewerblich genutzt	Lastzug Gelenkbus	12	O Wendekreis für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge

An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhängen vorgesehen werden.

Gewählt wurde eine Außenrandbemessung von

- einer Breite = 12 m
- einer Tiefe = 10 m

### 6.3.3. Zusammenfassung

Bei der Bemessung des Straßenquerschnittes muss das Verhältnis der zukünftigen Wohnungsdichte zum öffentlichen Verkehrsraum stimmen. Es kann nach allgemeinen Erfahrungswerten davon ausgegangen werden, dass pro Wohnung zwei Fahrzeuge anfallen, die unterzubringen sind. Aus diesem Grunde wird ein Straßenquerschnitt von 6 m Gesamtbreite (davon 3 m bituminös) mit niveaugleichen Randstreifen zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und zur Schaffung von Parkraum vorgeschlagen.

Es sollte unter allen Umständen vermieden werden, dass durch einen zu engen Straßenquerschnitt (und damit einhergehendem verringertem Parkraum) ein erhöhter Parkdruck auf die Wendehämmer ausgeübt wird. Aus diesem Grunde wurde ein Querschnitt von 6 m für erforderlich gehalten.

## **7. Abwägung der Belange**

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist noch durchzuführen.

Auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Satz 3 des BauGB wird besonders hingewiesen. Hiernach kann die Gemeinde davon ausgehen, dass bei nicht fristgerechter Äußerung die von den Beteiligten wahrzunehmende öffentliche Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Die TÖB haben in ihrer Stellungnahme auf Abschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes bedeutsam sein können.

Die von den TÖB in ihren Stellungnahmen vorgebrachten Belange sind von der Gemeinde in die Abwägung mit einzubeziehen.

Jede TÖB-Äußerung ist mit einer Stellungnahme der Gemeinde zu bedenken oder diese erübrigt sich.

Planungsrelevante TÖB-Anregungen und Bedenken und die Verwaltungsstellungen dazu werden in der Verfahrensbegründung aufgegriffen und erforderlichenfalls berücksichtigt.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan und die Grundstücksnachfrage wird den Grundstückszuschnitt und einen Teilungsplan bestimmen.

## **9. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

### **9.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Ökologische Nachteile sind nicht erkennbar, Niederschlagswasser kann örtlich ohne Kanalbelastung bewirtschaftet werden, Abwasser kann im Kurzschluss an den Transportkanal zur Regionalkläranlage Susteren abgeleitet werden.

Das Grundwasser steht laut GWK unter dem Gelände auf etwa 50 m NN an. Das Plangebiet liegt zwischen 60 – 64 m NN. Der Flurabstand beträgt damit etwa 10 bis 14 m.<sup>7</sup>

Gemäß § 51a LWG wird festgesetzt dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine gutachtliche Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Gesamtsituation die mit ihrem Ergebnis noch in das Verfahren einzuführen ist.

Nur so kann die Gemeinde den Bauwilligen eine verbindliche Vorgabe zur Niederschlagswasserbeseitigung machen, bzw. die Kanalisationsanlage bemessen. Mit dem Ergebnis können auch die Planungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf öffentliche Verkehrsflächen und Fremdzufüsse aus dem landwirtschaftlichen Oberliegerbereich im Norden beurteilt werden.

### **9.2. Landschaftsbild**

Durch die Besiedlung der agrarisch genutzten Fläche wird das Landschaftsbild geändert. Dem neuen Siedlungsrand zur freien Feldflur hin kommt damit eine entscheidende, das Landschaftsbild erheblich beeinflussende Rolle zu.

### **9.3. Landschaftsökologischer Fachbeitrag**

Der Vorhabenträger (EGS) wird den landschaftspflegerischen Ausgleich sicherstellen; wenn nicht im Plangebiet möglich, dann innerhalb des Gemeindegebietes an anderer Stelle. Der Landschaftsplan muss geändert werden.

#### **9.3.1. Untersuchungsraum**

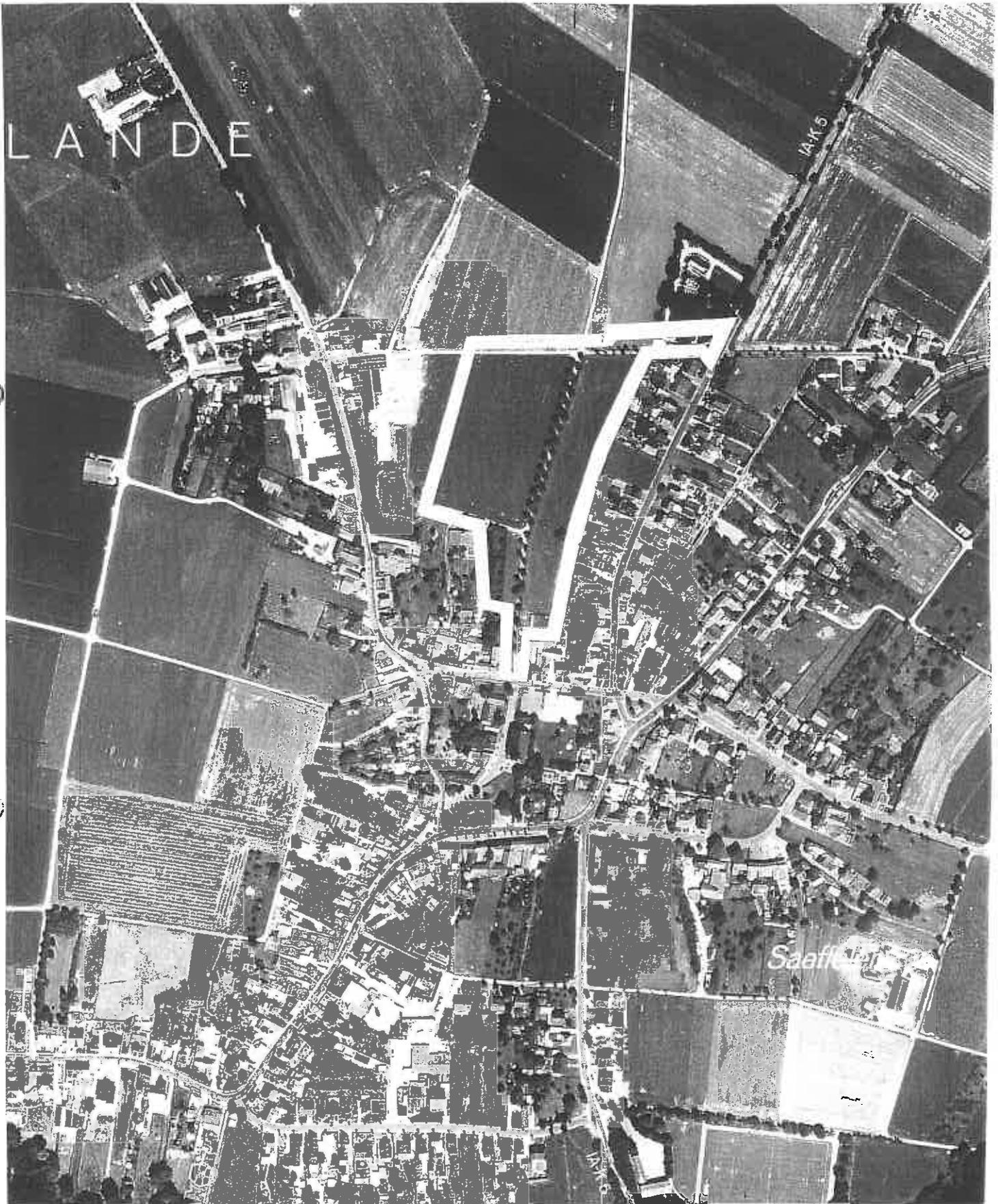
Für die methodische Vorgehensweise wurde der Untersuchungsraum deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan Selfkant festgesetzt.

Es wurde eine flächendeckende Bewertung durch Biotoptypenkartierung des Ausgangszustandes im Untersuchungsraum vorgenommen.<sup>8</sup> Das Plangebiet liegt in diesem Untersuchungsraum und das Ergebnis gilt weiter.

<sup>7</sup> s. Flächennutzungsplan Nr. 6

<sup>8</sup> Landesregierung NRW: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf 1996

Luftbild des Untersuchungsraumes:<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Grundlage: Auszug aus der DGK M. 1 : 5.000 (Luftbildkarte); der Bildflug ist vom August 1998 (herausgegeben 1999)

### 9.3.2. Ergebnis

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet ein Defizit von 14.703 Werteinheiten. Dies entspricht einer Aufwertung von 3.676 m<sup>2</sup> Acker (Grundwert A = 2) zu bodenständigen Laubwald (Grundwert P = 6).

Da der Eingriff im unmittelbaren BP-Bereich nicht im ganzen ausgeglichen werden kann, wird eine Planung erforderlich, die weitere Ausgleichsflächen vorsieht. Anzustreben ist eine Gehölzanlage auf Acker

rd. 3.676 m<sup>2</sup> (= 61 x 61 m Quadrat!).

Bevor der Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgenommen wird, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch andere geeignete Ausgleichsmaßnahmen in die Planungen einzubeziehen.

Neben den Biotoptypen „Gehölze“ (8) sind auch Biotoptypen aus „Gewässer“ (7) für die ermittelte Kompensation als geeignet anzusehen, z.B. Teiche, Abkoppelung der Dachentwässerung auf den Wohngebäuden u.ä. In der weiteren Planung (BP-Verfahren) ist diese Frage zu lösen.

Mit der Unteren Landschaftsbehörde ist noch über eine tatsächliche Ausgleichsfläche ein Einvernehmen herzustellen; die Gemeinde muss voraussichtlich eine Ausgleichsfläche von 0,368 ha im Gemeindegebiet bereitstellen.

### 10. Schlussbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaufertigung maßgebend.

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 – Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen – mit Begründung haben angefertigt:

Selfkant, den 10. Oktober 2001

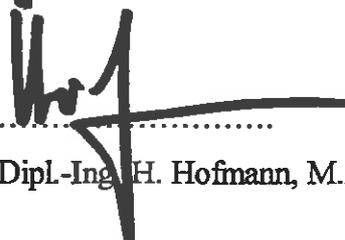
Für die Arbeitsgemeinschaft  
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT



.....  
Architekt VFA K. Nysten



.....  
Dipl.-Ing. H. Stassen



.....  
Ass.Dipl.-Ing. H. Hofmann, M.A.

## **B) FESTSETZUNGEN**

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

zum

**Bebauungsplan Selfkant Nr. 25  
- Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen -**

### 1. Ausnahmen gem. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO

Von den im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungsarten sind nicht zulässig

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-Wirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Einzel- oder Doppelhäuser mit einer

- Grundflächenzahl	=	0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl	=	0,8 (GFZ)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

### 3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, nicht zugelassen.

Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, beispielsweise:

- a) für Garagen;
- b) für offene Schwimmbecken bis 30 m<sup>2</sup> Wasserfläche bei freistehenden Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern;
- c) für überdachte Schwimmbecken bis 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sowie für Gartenlauben bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern.

#### 4. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

#### 5. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

5.1. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte vor dem zu errichtenden Gebäude.

5.2. Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:

- a) für eingeschossige Gebäude 9 m
  - b) für zweigeschossige Gebäude 10 m
- jeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

#### 6. Außenwände

Die Wohngebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.

Imitationen von Natursteinen oder sonstigem Verblendmauerwerk sind an Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

#### 7. Einfriedungen

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

#### 8. Anpflanzungen

Die im Plangebiet dargestellten Hecken auf den privaten Grundstücken sind als gestalterisches Element im Plangebiet gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Sie sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sollen sich nach den im Selfkant typischen Bäumen richten.

Hinsichtlich des zu verwendeten Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

- bei Bäumen:  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*)
- bei Sträuchern:  
Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

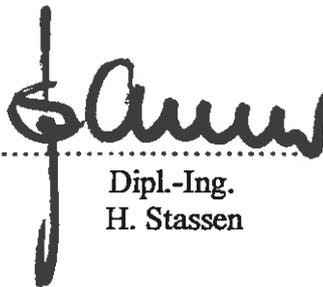
Aufgestellt:

Selfkant, den 10. Oktober 2001

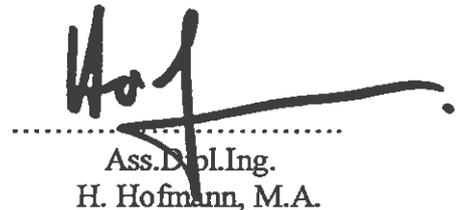
Für die Arbeitsgemeinschaft BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT:



Architekt  
K. Nysten



Dipl.-Ing.  
H. Stassen



Ass.Dipl.Ing.  
H. Hofmann, M.A.

Selfkant, den .....

.....  
Otten  
Bürgermeister

