

Arbeitsgemeinschaft BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT

Architekt K. Nysten * Dipl.-Ing. H. Stassen * Ass.Dipl.-Ing. H. Hofmann, M.A.

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 23

- Millen, Auf 'm Tüdderner Weg -

Gemeinde Selfkant

Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln

BEGRÜNDUNG

Selfkant, 29. Oktober 2007

Nr. 06/1894/02

I N H A L T

A)	Begründung (gem. § 9(8) BauGB)	Seiten 5 – 6
B)	Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)	Seite 17
C)	Unterschriften	Seite 19
D)	Verfahrensplan: Entwurf	Nr. 06/1894/02-1

E)	Anlagen:	
	• Flächennutzungsplan: Ausschnitt Millen + Tüddern	00/1810/07+14-1
	• Luftbildkarte: Ausschnitt Millen + Tüddern	00/1810/07+14-2
	• Landschaftspflegerischer Begleitplan	Schollmeyer

GLIEDERUNG

Seite

A)	<u>Begründung</u>	
1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1.	Anlass	6
2.2.	Plangebiet	6
3.	Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	8
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	8
3.4.	Anpassung an die Ziele der Landesplanung	8
4.	Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit	9
5.	Erschließung	11
5.1.	Verkehr	11
5.2.	Ver- und Entsorgung	11
5.3.	Die bauliche und sonstige Nutzung	11
5.3.1.	Nach Art und Maß	11
5.3.2.	Einschränkungen	11
6.	Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen	12
6.1.	Ortsbauliche Aspekte	12
6.2.	Immissionsschutzaspekte	12
6.3.	Bodendenkmale	12
6.4.	Bergbauliche Aspekte	13
6.5.	Geologische Aspekte – Seismologie	13
6.6.	Wasserhaushalt	13
6.6.1.	Schutzgüter Boden und Wasser	13
6.6.2.	Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung	13
6.7.	Private Grünflächen	14
7.	Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	15
7.1.	Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	15
7.2.	Landschaftsbild	15
7.3.	Angaben zu den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, bzw. Ersatz	15

8.	Abwägung der Belange	16
9.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
10.	Schlussbestimmungen	16
B)	<u>Festsetzungen</u>	17
C)	<u>Unterschriften</u>	19

A) BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 (8) BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

GEMEINDE SELFKANT, Ortsteil Millen, Kreis Heinsberg

Gemarkung Millen, Flur 2

Flurstück Nr. 243

Bebauungsplan Selfkant

Nr. 23, Millen, Auf 'm Tüdderner Weg

Übersichtskarte



¹ Auszug DGK 5.000

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Anlass

Das Plangebiet befand sich bereits seit dem Jahre 2000 im Verfahren. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich des Plangebiets mehrfach vergrößert bzw. verkleinert². Letztmalig, und nur für dieses Aufstellungsverfahren relevant, fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant am 31.08.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Der Beschluss vom 31.08.2006 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht³.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen sowie gewerbliche Bauflächen bereitzustellen.

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

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan am 25.10.2007 von der Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.2. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von rund 1,843 ha auf einem Höhengniveau

von 47,0 m über NN.

² Bereits in ihrer Sitzung am 14.12.2000 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes auf den Grundstücken der Gemarkung Millen, Flur 2, Flurstücke 158, 178 und 179 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 50/51 vom 18.12.2000 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Darüber hinaus beschloss die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.02.2006, dass durch Beschluss vom 14.12.2000 festgelegte Plangebiet des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 23 – Millen, Auf 'm Tüdderner Weg - um die Grundstücke Gemarkung Millen, Flur 2, Nr. 87 und 88 zu erweitern.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 13-16/2006 am 23.04.2006 gemäß § 2 BauGB bekannt gemacht.

Zwischenzeitliche Verhandlungen mit dem Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Millen, Flur 2, Nrn. 87 und 88 führten zu keinem Ergebnis.

Darüber hinaus zeigte die Planung des Transport- und Logistikunternehmens, dass die beiden vorgenannten Flächen und das Grundstück Nr. 158 nicht benötigt werden.

Aus diesem Grunde beschloss die Gemeindevertretung deshalb am 31.08.2006, dass durch die Beschlüsse vom 19.12.2000 und 16.02.2006 festgesetzte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 – Millen, Auf 'm Tüdderner Weg – zu reduzieren und nunmehr auf die Grundstücke Gemarkung Millen, Flur 2, Flurstücke Nrn. 178 und 236 zu beschränken.

Hinweis: die im Beschluss vom 14.12.2000 genannte Parzelle Nr. 179 wurde durch Teilung (Abtrennung eines Kurvenradius im Zusammenhang mit dem Ausbau der Robert-Bosch-Straße) geringfügig verkleinert und erhielt die Flurstücksnummer 236.

Eine weitere Teilung fasste die vom Planbereich umfasste Teile der Grundstücke 178 und 236 zur neuen Flurstücksnummer 243 zusammen.

³ Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 38-40/2006 vom 08.10.2006

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

- Im Norden und Westen von landwirtschaftliche gemischte Flächen
- Im Osten und Süden von der vorhandenen Bebauung des umgrenzenden Gewerbegebietes Tüddern-Millen.

Im Flächennutzungsplan⁴ ist das Plangebiet als „Gewerbefläche“ dargestellt.

⁴ siehe hierzu: Rechtsgültige Änderung Nr. III/2.3 des Flächennutzungsplanes – Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 22/2001 vom 28.05.2001

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

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird von einem etwa 18.430 m² großen Grundstück gebildet.

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

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt sich als Ackerland.
Der Untergrund ist gewachsener Boden auf einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Es handelt sich um Firmeneigentum.
- c. Vorhandener Baubestand fehlt.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden.

3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist örtlich auf ein Grundstück begrenzt und wirkt sich außerhalb des Baugebietes nicht aus.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Ausweisung des „Gewerbegebietes“ an der in Rede stehenden Stelle bindet sich in die Bauleitplanung der Gemeinde ein.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Nach vorherigen Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln – Dez. 63 – gemäß § 20 LPiG genehmigte diese die unter Ziffer 2.2 genannte Änderung Nr. III/2.3 des Flächennutzungsplanes⁵.

⁵ siehe hierzu: Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 16.05.2001 – 35.2.11-54-59/01

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

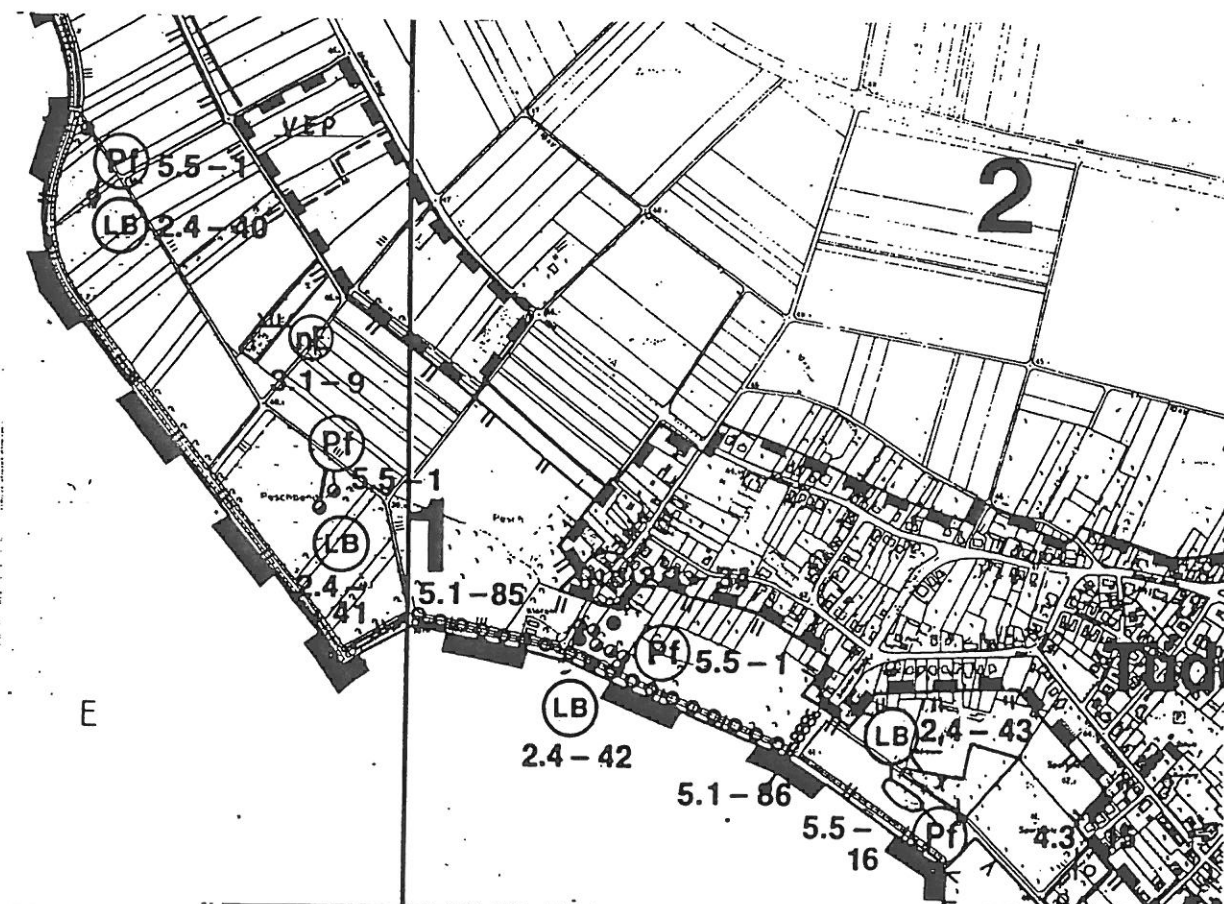
Zwecks Inventarisierung der Naturgrundlagen, Schutzgüter und Aussagen über Nutzungsverträglichkeiten und -konflikte, sieht das Baugesetzbuch in den §§ 2, 2a und 3 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erstellung eines Umweltberichtes vor mit dem Ziel, die Umweltbelange herauszustellen und Abwägungsargumente zu erarbeiten.

Mit der Erstellung dieses Umweltberichtes⁶ wurde Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW, Geilenkirchen, beauftragt.

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

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

Auszug aus dem Landschaftsplan, M. 1 : 10.000⁷



⁶ „Umweltbericht“, Dipl.-Ing. Schollmeyer, Geilenkirchen (12.09.2006)

⁷ Satzung des Kreises Heinsberg vom 10. April 1989

Hinweise im Biotopkataster NW sind nicht zu finden.

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

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der erforderliche Ausgleich ermittelt und durch eine landschaftspflegerische Begleitplanung sichergestellt.

5. Erschließung

Direkte und 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.

5.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die „Robert-Bosch-Straße“ erschlossen. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind bereitgestellt und für den Verkehr gewidmet.

5.2. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für das Gewerbegebiet Tüddern-Millen sind ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand auf kurzen Wegen 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 West –Energie und Verkehr GmbH, Geilenkirchen |
| c. Telekommunikation | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg |
| d. Abwassersammlung,
Abwasserreinigung | Anschluss an das Mischwasser-Ortskanalnetz Tüddern und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren/NL des Wasserverbandes Roer en Overmaas, Sitz Sittard/NL |
| e. Abfallsammlung | durch die zwei- bzw. vier-wöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet |

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.

Es dient als Gewerbegebiet.

5.3.2. Einschränkungen

Geplant sind Gebäudehöhen entsprechend den textlichen Festsetzungen, d.h. 12.50 m Firsthöhe (Dachhöhe).

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen

6.1. Ortsbauliche Aspekte

Anlass zu diesem Bebauungsplan war die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und vorzubereiten, sowie eine gewerbliche Baufläche zur Verfügung zu stellen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung an dieser Stelle die naheliegendste.

6.2. Immissionsschutzaspekte

Die geplante Flächennutzung liegt im Bereich gewerblicher Immissionsquellen.

Die Gemeinde beabsichtigt, über einen Bebauungsplan das Gewerbegebiet am Millener Weg um eine ca. 1,85 ha große Fläche zu erweitern. Ein niederländisches Unternehmen möchte Hallen errichten und betreiben, zur Lagerung und Umschlag von Polyethylenkörner, als Zwischenprodukt der Kunststoffverarbeitung.

Die Erschließung ist über die Robert-Bosch-Straße in Verbindung mit der Kreisstraße (K1) und den Millener Weg gegeben.

Die drei Lagerhallen umfassen eine Grundfläche von ca. 13.500 m². Auf Hof- und Zufahrtsflächen entfallen ca. 5.500 m². Eine kleine Teilfläche wird der Versickerung von Niederschlägen dienen.

Das Vorhaben reiht sich ein in das bereits bestehende Gewerbegebiet mit Nutzung im Sinne des § 8 der BauNVO.

Die Ausweisung im Sinne der BauNVO § 8 begrenzt die möglichen Lärmwirkungen tagsüber auf 65 dB (A). Während der Nachtzeit ruhen die betrieblichen Tätigkeiten im Regelfall. Eine Staub- und Geruchsentwicklung mit möglichen Beeinträchtigungen für die nächstliegenden Wohnlagen werden nicht unbedingt zu erwarten sein. Ein möglicherweise erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Transportfahrzeuge ist abhängig von dem Einlagerungsvolumen und Umschlag pro Tag bzw. Woche. Zum Schutz der Wohnlagen in Tüddern und Millen empfiehlt sich eine gezielte Verkehrlenkung über die außerörtlichen Verbindungsstraßen (Robert-Bosch-Straße / Kreisstraße) anzustreben.

Für die Fläche des Plangebietes sind keine anderen Altnutzungen als die gegenwärtig bestehende Nutzung bekannt. Die Flächen werden / wurden vom Kampfmittelräumdienst auf eventuell vorhandene Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt.

6.3. Bodendenkmale

Im Rahmen und als Ausfluss des vorangegangenen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes fand auf den vom Plangebiet umfassten Grundstücken im Jahre 2006 eine archäologische Untersuchung statt⁸. Hierzu teilte das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit:

„Archäologische Befunde wurden im diesem Zusammenhang nicht aufgedeckt, so dass gegen eine Bebauung in dieser Fläche aus der Sicht des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege keine Bedenken (mehr) bestehen.“

⁸ siehe hierzu: Archäologische Sachstandsermittlung, Firma Archbau, 2006

Der Hinweis auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Aufdeckung von Zufallsfunden (§§ 15, 16 DSchG NW) bleibt jedoch grundsätzlich zu beachten“.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02424/7684 oder 7491, Fax 02425/7584, unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal sowie die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten und sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

6.4. Bergbauliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter großflächiger Grundwasserabsenkungen.

6.5. Geologische Aspekte - Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6.6. Wasserhaushalt

6.6.1. Schutzgüter Boden und Wasser

Im vorliegenden Planvorhaben sind hier Pseudogley-Braunerden aus Sandlöss betroffen, die als Grundwasserdeckschicht eine Schutzfunktion für das Grundwasser erfüllen.

Der Oberboden von Wiesen- und Weideflächen ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und nach DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

6.6.2. Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung⁹

Nach § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Baugesetzbuch, Ziffer 14 und 16, sind die erforderlichen Erschließungsanlagen und Flächen festzusetzen.

Des Weiteren regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.05.1998 (MBL NRW. S. 654) unter Ziffer 5 ff die Anforderungen an die Entsorgung der Niederschlagswässer im Bauleitplanverfahren. Hiernach sind verbindliche Festlegungen für die Niederschlagswasserbeseitigung zwischen den Gemeinden, den Wasserbehörden und der Bezirksregierung abzuklären und detaillierte Aussagen in den Planunterlagen zu treffen.

⁹ Rvd vfg. des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – Gz. 662000/SP, vom 28. August 2002, Amt für Planung und Umwelt

6.7. Private Grünflächen

Nächststehende Gehölze sind zu verwenden:

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

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

7.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt¹⁰

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

Bislang unterliegt die Fläche einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Potentiale für eine natürliche Entwicklung von Vegetation, sukzessive Fauna, sind auf den Böden mit einer hohen natürlichen Fruchtbarkeit gegeben. Die ackerbaulichen Kulturmethoden wirken selektiv, so dass derzeit nur eine geringe Vielfalt und Struktur die Ackerfläche als Biotop prägen. Typische Vertreter des Lebensraumes sind Feldhase und Feldlerche.

Das Grundwasser steht laut GWK unter dem Gelände auf etwa 38,50 m NN an. Das Plangebiet liegt etwa bei 47 m NN. Der Flurabstand beträgt damit etwa 8,50 m.¹¹

Die Sickerfähigkeit des Bodens und die Ableitung zum Rodebach wurden gutachtlich¹² untersucht. Mittels Festsetzungen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des § 51a LWG zu regeln.

7.2. Landschaftsbild

Die weitere Umgebung ist in gleicher Weise von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verändert sich das landschaftliche Erscheinungsbild zwischen den Ortslagen Tüddern und Millen zunehmend. Dörfliche und kulturhistorische geprägte Ortslagen wie Millen sind zunehmend der Beeinträchtigung ihrer natürlichen ländlichen Kulisse ausgesetzt. Die Abstände der Gewerbebetriebe und der geplanten Lagerhallen liegen zwischen 200 und 130 m. die Versiegelung der raumgreifenden Gewerbeflächen erweist sich als sehr hoch. Grünstrukturen in Form von frei wachsenden Hecken zur Abschirmung und Einbindung der Betriebe in die Landschaft, sind, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang gegeben.

Das aktuelle Plangebiet weist bislang keine Bereiche für eine gezielte und funktionale Begrünung aus. Über Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit der Gemeinde Selfkant im weiteren Verfahrensablauf zu befinden sein.

7.3. Angaben zu den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, bzw. Ersatz

Die Gemeinde wird den landschaftspflegerischen Ausgleich sicherstellen; wenn nicht im Plangebiet möglich, dann innerhalb des Gemeindegebietes an anderer Stelle.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

¹⁰ a.a.O. siehe hierzu auch "Umweltbericht" → FN 4

¹¹ Erft-Verband: Grundwassergleichenplan – 1. Grundwasserstockwerk (Stand 10/2000). Bearbeitet auf der Kreiskarte Heinsberg im M. 1 : 50.000

¹² siehe hierzu: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen
IBL-Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach, 23.02.2006

8. Abwägung der Belange

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Schlussbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstausfertigung maßgebend.

B) FESTSETZUNGEN

(gem. § 86 BauO NW)

zum

**Bebauungsplan Selfkant Nr. 23
- Millen, Auf 'm Tüdderner Weg -**1. Gebietscharakter

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8

2. AusnahmenVon den im Gewerbegebiet gemäß § 8 (2) und 8 (3) BauNVO zugelassenen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

GRZ 0,8	=	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	=	Geschossflächenzahl
BMZ 10,0	=	Baumassenzahl
FH 12,50 m	=	Firsthöhe (oder bei Flachdächer Dachhöhe)
II	=	Zahl der zulässigen Vollgeschosse

4. Nebenbestimmungen – Immissionsschutz

Die Anlagen sind schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von diesen Anlagen verursachten Geräuschimmissionen folgende Werte (siehe Ziffer 6.1 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Tagsüber dB(A)

54

Die festgesetzten Immissionswerte sind am Rand der bebaubaren Flächen in mindestens 4 m Höhe über dem Erdboden einzuhalten.

Der Anlage sind alle Einrichtungen wie z.B. Maschinen, Lüftungsanlagen sowie der Betrieb von Fahrzeugen auf dem Gelände (im öffentlichen Straßenraum, soweit er eindeutig der Anlage zugeordnet werden kann und die allgemeinen Verkehrsgeräusche merklich [mindestens 3 dB(A)] erhöht werden) zuzurechnen.

Entsprechend der TA Lärm sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Immissionsrichtwerte wurden, bezogen auf das Bauvorhaben, um 6 dB(A) gemindert, um der Gebietsbezogenheit der Richtwerte Rechnung zu tragen.
- Die festgesetzten Werte sind nach der TA Lärm zu messen und zu bewerten.
- Die Geräuschemissionen sind 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen zu messen (Nr. A. 1.3, Anh. TA Lärm).
- Die einzelnen Messwerte dürfen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten (Nr. 6.1 TA Lärm).
- Die An- bzw. Auslieferung von Waren, Kraftfahrzeugen und Dergleichen ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zulässig (§ 9 BImSchG i.V. TA Lärm).

5. Wohnungen:

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei je Betrieb beschränkt.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Im Gewerbegebiet werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zugelassen.

6. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

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.

7. Einfriedungen

Eine vor der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Gewerbegebietes und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

8. Anpflanzungen

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

- bei Bäumen:
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus 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*).

C. UNTERSCHRIFTEN

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 – Millen, Auf 'm Tüdderner Weg – mit Begründung und Festsetzungen haben angefertigt:

Selfkant, den 29. Oktober 2007

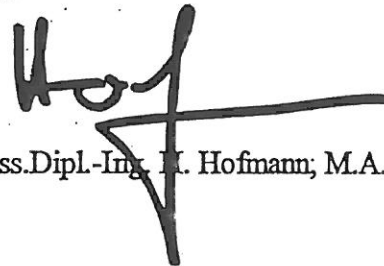
Für die Arbeitsgemeinschaft
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT



Architekt VFA K. Nysten



Dipl.-Ing. H. Stassen



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

