Bebauungsplan Selfkant Nr. 39 - Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen 1. Änderung

Gemeinde Selfkant





Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsschablone 0,8 1,6 Gewerbegebiete Private Grünflächen Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO Baugrenze Bauhöhenbeschränkung im Lagerhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungs- Bereich der Hochspannungsleitung Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB Strassenbegrenzungslinie Strassenverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen zulässige Einfahrtsbereiche

Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahr

Die privaten Grünflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

36 Stück Bäume, von mittlere Wuchsgröße, in einer Reihe im Abstand von 10: Pflanzgröße /Pflanzgualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, Drahtballen; Stammumfang 14 / 16 cm:

Carpinus betulus ,Fastigiata Säulen-Hainbuche Fraxinus excelsior ,Atlas Gemeine Esche ,Atlas Prunus avium ,Plena Vogelkirsche Prunus padus ,Watereri Traubenkirsche Sorbus aucuparia Echte Mehlbeere Ulmus hybr. ,Clusius Ulme ,Clusius Tilia cordata'Roncho' Linde ,Roncho'

640 Stück Sträucher in Gruppen zwischen den Bäumen mit Abständen von 1,50 m x 1,50 m, versetzt, in

Pflanzgröße / Pflanzqualität: Sträucher; 2 x verpflanzt,

Höhe, je nach Art: von 60 bis 150 cm, Rosen mit mindestens 3 bis 4 Trieben (Rosen auch Containerware) Cornus sanguinea Hartriegel Corvlus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weißdorn Euoymus europaeus Pfaffenhütchen Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hunds-Rose Rosa arvensis Feld-Rose; Waldrose Salix caprea Salweide Sorbus aucuparia Eberesche Viburnum opulus Schneeball

Einsaat der Freiflächen:

In der Randbereichen und zwischen den Gehölzen der ausgewiesen Grünflächen sind Einsaaten mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) "Blumenwiese (Nr. 1)" herzustellen.

Herkunftsbereich: Produktionsraum 1; Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland; Die Herstellung der Gräser-Wildkräuter-Einsaat soll nach DIN 18917 und DIN 18918 erfolgen. Die Aussaatmenge beträgt mindestens 5 g / m² oder Hersteller-Empfehlung

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE1, GE1a und GE2) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im GE1, GE1a und GE2 sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) zulässig:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-Kl.VII)
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- (Nr. 206 Abst.-Kl.VII) - Autolakierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von
- Unfallschäden (Nr. 207 Abst,-Kl.VII) Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-Kl.VII)

- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-KI.VII)

- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-Kl.VII)
- Bauhöfe (Nr. 218 Abst.-Kl. VII) - Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-Kl.VII)
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-Kl.VII)

Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise

unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

Die im GE1 und GE1a gelegenen Anlagen und Betriebe dürfen die nachfolgend aufgeführten, nach TA Lärm vorgeschriebene Immissionsrichtwerte für Mischgebiete weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten: tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

1.2 Nicht zulässig sind im **GE1**, **GE1a** und **GE2**:

Gaststätten, Vergnügungsstätten, Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen

1.3 Ausnahmsweise werden im **GE1**, **GE1a** und **GE2** je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts-/ Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.1.1 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für GE1 und GE2 nur als Bestandteil der Betriebsgebäude zulässig. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

2.1.2 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für GE1a als angegliedertes und oder freistehendes Betriebsleiter-, Betriebsinhaberwohnhaus zulässig.

2.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

2.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0.50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

4. Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Definition der Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe: Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,50 m.

Höhenbeschränkungen der Gebäude

Parallel zur Hockspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Gebäude festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 12,50 m

- Bereich B 11,00 m - Bereich C - 6,00 m
- Bereich D 3,50 m - Bereich E - keine Bebauung zulässig

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes. Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m, gemessen von Oberkante fertig Fußboden, darf nicht überschritten werden.

Parallel zur Hockspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Lagerung von Material festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Lagerhöhen nicht überschritten

- Bereich A - 10,00 m - Bereich B - 8,00 m

- Bereich C - 6,00 m Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Lagerhöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes.

Die Sicherheitsvorschriften der Firma Tennet TSO B.V. als Eigentümerin der Hochspannungsleitung sind zu beachten

5. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

5.1 Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur L 228 anzuordnen.

Alle zur L 228 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur L 228 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

5.2 Einfriedungen zur L 228 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Heinsberg, den

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.39- Saeffelen, Heilderfeld ist durch den Rat der Gemeinde Selfkant am _____02.03.2016 _____ beschlossen worden.

2. Die Aufstellung der 1. Änderung des des Bebauungsplanes Nr.39- Saeffelen, Heilderfeld wurde am 20.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 Bau GB vom 29.03.2016 bis zum

29.04.2016 stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2016 zu der Planung gehört.

5. Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde Selfkant am 02.03.2016 beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am <u>20.03.2016</u> in der Zeit vom <u>29.03.2016</u> bis <u>29.04.2016</u> öffentlich ausgelegen.

7. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 29.09.2016 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

8. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am ____ 29.09.2016 _____ als

9. Der Satzungsbeschluss wurde am <u>23.10.2016</u> im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant

bekannt gemacht.

Die als Satzung beschlossene 1. Anderung desBebauungsplan Nr.39- Saeffelen, Heilderfeld stimmt mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Selfkant vom 29.09.2016 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Satzung beschlossen.



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.39- Saeffelen, Heilderfeld am 29.09.2016 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Selfkant, den <u>12.10.2016</u>



VERFAHRENSDATEN



bersichtskarte - ohne Massstab

Der Entwurf und die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch:





WWW.K3-STUDIO.DE