



Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE	Nutzungsschablone
0,4 0,8	
GE1	Gewerbegebiete
0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen

PLANZEICHEN

Kampfmittleräumung
Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7694 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 bis 19 DSchG wird hingewiesen.

PFLANZMASSNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzung der als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche ist gemäß Landschaftspflegereischem Fachbeitrag wie folgt auszuführen:

Rahmenbegrenzung: BD 3, ta 1-2 (BB70)

- Anpflanzung von Laubbäumen (II. Ordnung), heimische / bodenständige Arten, 23 Stück, Pflanzabstand 10,00 m
Baumarten: LBP-Text Pkt. 8.5
Alnus glutinosa Schwarzerle AG 9 Stück
Fraxinus excelsior Esche FE 6 Stück
Prunus avium Vogelkirsche PA 3 Stück
Tilia cordata 'Roncho' Linde 'Roncho' TI 5 Stück
- Anpflanzung von Strauchgruppen heimische / bodenständige Arten
115 Stück, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m in Gruppen zu 5 bis 7 Stück
Straucharten: LBP-Text Pkt. 8.5
Cornus sanguinea Hartriegel CS 18 Stück
Corylus avellana Hasel CA 15 Stück
Crataegus monogyna Weißdorn CM 16 Stück
Prunus spinosa Schlehe PS 15 Stück
Salix caprea Salweide SX 18 Stück
Sorbus aucuparia Eberesche SA 15 Stück
Viburnum opulus Schneeball VO 18 Stück
- Insäen:
Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 ; 1300 m² unter Zusatz von 10 % Klee (Trifolium repens)

Die genaue Lage der Pflanzungen ist dem landschaftspflegereischem Fachbeitrag zu entnehmen.

PFLANZUNGEN

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

Definitionen:

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.

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.

Tauf- und Firsthöhen
Die 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.

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

5.1
Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur B56 anzuordnen.

Alle zur B 56 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur B 56 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

5.2
Einfriedigungen zur B 56 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001 und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

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

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

Im GE1 und GE2 sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses 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)
- Autolackierereien, 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.-Kl.VII)
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 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 zu nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise unzumutbare Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

Emissionsbeschränkung:
Die im GE1 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 und GE2:
Gaststätten, Vergnügungstätten, Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen

1.3
Ausnahmsweise werden im GE1 und GE2 je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und 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
Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nur als Bestandteil der Betriebsgebäude zulässig. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht 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

Definitionen:

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.

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.

Tauf- und Firsthöhen
Die 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.

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

5.1
Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur B56 anzuordnen.

Alle zur B 56 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur B 56 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

5.2
Einfriedigungen zur B 56 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

Heinsberg, den 

Verfahrensvermerk

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 - Wehr, Alte Gärtnerei ist durch den Rat der Gemeinde Selfkant am 21.6.2012 beschlossen worden.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 - Wehr, Alte Gärtnerei wurde am 9.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 01.11.2012 stattgefunden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden vom bis zu der Planung gehört.
- Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde Selfkant am 12.11.2012 beschlossen.
- Der Entwurf hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 9.12.2012 in der Zeit vom 12.12.2012 bis 18.12.2012 öffentlich ausliegen.
- Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 28.01.2013 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am 28.01.2013 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 11.12.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant bekannt gemacht.

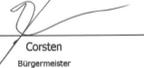
Selfkant, den 14.10.2013  Corsten
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 36 - Wehr, Alte Gärtnerei stimmt mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Selfkant vom 28.01.2013 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Selfkant, den 14.10.2013  Corsten
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan Nr. 36 - Wehr, Alte Gärtnerei am 28.01.2013 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Selfkant, den 14.10.2013  Corsten
Bürgermeister

VERFAHRENSDATEN

